

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**HUỲNH VĂN TOÁN**

**ÁP DỤNG BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH  
GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8 38 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**QUẢNG TRỊ, NĂM 2020**

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS Đoàn Đức Lương**

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

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
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.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	3
6. Những đóng góp mới của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn .....	4
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>5</b>
1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	5
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.1.1. Khái niệm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	5
1.1.1.2. Đặc điểm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.2. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	6
1.2. Khái niệm áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	7
1.3. Nội dung cơ bản về áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. ....	7
1.3.1. Áp dụng luật chuyên ngành trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	7
1.3.2. Áp dụng Bộ luật dân sự trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	8
1.3.3. Kết hợp áp dụng Bộ luật dân sự và luật chuyên ngành trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	8
1.4. Những yếu tố tác động đến việc áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. ....	9
1.4.1. Vị trí, vai trò của Bộ luật Dân sự là luật chung còn hạn chế .....	9
1.4.2. Thực tiễn áp dụng Bộ luật dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản thiếu thống nhất .....	10
Tiểu kết chương 1 .....	10

## **Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN..... 11**

2.1. Thực trạng pháp luật áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản . 11

2.1.1. Áp dụng luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng ..... 11

2.1.2. Áp dụng Bộ luật dân sự 2015 giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản ..... 12

2.1.3. Đánh giá các quy định về Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 áp dụng giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản ..... 13

2.2. Thực tiễn pháp luật áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản ..... 14

2.2.1. Tình hình giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam trong thời gian qua ..... 14

2.2.2. Thực tiễn và những vướng mắc trong áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản..... 15

2.2.2.1. Áp dụng kết hợp giữa Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản để giải quyết tranh chấp..... 15

2.2.2.2. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản để giải quyết tranh chấp..... 18

Tiểu kết chương 2..... 19

## **Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ VỀ ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ..... 20**

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản..... 20

3.1.1. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể và thúc đẩy kinh doanh bất động sản lành mạnh ..... 20

3.1.2. Xác định vị trí Bộ luật dân sự là luật chung trong nhóm luật “tư”, luật chuyên ngành điều chỉnh các quan hệ cụ thể ..... 20

3.1.3. Phù hợp với điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế - xã hội, chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế. ....	20
3.2. Các giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	21
3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	21
3.2.2. Các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản .....	22
Tiểu kết chương 3 .....	23
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>24</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>25</b>



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong nền kinh tế thị trường, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động diễn ra phổ biến và đem lại lợi nhuận cao cho các nhà đầu tư kinh doanh nhưng bên cạnh đó cũng không ít những rủi ro. Hệ thống các văn bản pháp luật cũng đã kịp thời được ban hành để điều chỉnh các quan hệ trên thị trường bất động sản, đặc biệt là về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Bộ luật Dân sự năm 2015 là một luật chung điều chỉnh quan hệ tài sản và nhân thân trong đó có quan hệ hợp đồng. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là luật chuyên ngành điều chỉnh các tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản tạo khuôn khổ pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển dưới sự quản lý của Nhà nước.

Trên thực tế, các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản đa số xuất phát từ việc thiếu các điều khoản cụ thể, rõ ràng về vấn đề tranh chấp trong hợp đồng. Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là lĩnh vực khá phức tạp do các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản mang tính chung, còn từng loại hợp đồng thì dựa vào sự thỏa thuận của các chủ thể theo nguyên tắc “pháp luật không cấm”. Khi có tranh chấp xảy ra thì áp dụng pháp luật như thế nào? Mối quan hệ giữa luật chung và luật chuyên ngành còn có những lúng túng, bất cập.

Xuất phát từ thực tế đó và nhận thấy được tầm quan trọng của vấn đề trong bối cảnh hiện nay, tác giả quyết định lựa chọn đề tài: “*Áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*” làm luận văn tốt nghiệp.

### 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Một số công trình và bài nghiên cứu tiêu biểu trong lĩnh vực này có thể kể đến như:

*Thứ nhất*, nhóm các bài nghiên cứu:

Dương Quỳnh Hoa (2017), “Áp dụng pháp luật trong Bộ luật Dân sự năm 2015”. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật.

Chu Xuân Minh (2019) “Nguyên tắc chung về áp dụng pháp luật khi xét xử” - Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử.

Đoàn Đức Lương (2012), “Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản”. Tạp chí Kiểm sát.

Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phối hợp với Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) (2013), “Các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản”.

Phan Thị Thanh Thủy (2018), Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư ở Việt Nam từ quan điểm bảo vệ người tiêu dùng”. Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội: Luật học, tập 34, số 4 (2018) 103-112.

*Thứ hai, các luận văn, luận án:*

- Luận văn thạc sĩ “Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án” (2019) tại Đại học Luật - Đại học Huế của tác giả Trần Mỹ Lâm.

Nguyễn Thanh Hưng (2018), Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng. Luận văn thạc sĩ tại Đại học Luật, Đại học Huế của tác giả.

Nguyễn Thị Thanh Vân (2018), 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. Luận văn thạc sĩ tại Đại học Luật, Đại học Huế.

Các công trình nghiên cứu và các bài viết nêu trên tập trung chủ yếu vào việc giải quyết một số vấn đề lý luận và thực tiễn, bao gồm phân tích khái niệm, đặc điểm, đánh giá, phân tích nội dung các quy định của hợp đồng kinh doanh bất động sản và phương thức giải quyết các tranh chấp trong vấn đề này, từ đó đưa ra những giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Luận văn kế thừa một số nội dung như một số vấn đề lý luận, một số phân tích quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản và gợi ý giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

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

#### ***3.1. Mục đích nghiên cứu***

Nhằm đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong việc áp dụng Bộ luật dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trên cơ sở nghiên cứu lý luận và phân tích thực trạng, thực tiễn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản,

#### ***3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu***



*Một là*, nghiên cứu cơ sở lý luận về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

*Hai là*, phân tích thực trạng pháp luật về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản;

*Ba là*, thực tiễn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản liên hệ thực tiễn từ các vụ tranh chấp tiêu biểu trong thời gian qua trên thị trường kinh doanh bất động sản, qua đó làm sáng tỏ những nguyên nhân, vướng mắc của những hạn chế trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

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

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là:

Nghiên cứu luận giải những vấn đề lý luận và những nguyên tắc và quy định áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Về nội dung: Luật chuyên ngành trong luận văn chỉ đề cập Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Phạm vi không gian: đề tài nghiên cứu về áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

Phạm vi thời gian: Từ năm 2015 đến hết 2019.

Địa bàn: Cả nước.

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

##### **5.1. Phương pháp luận nghiên cứu**

Phương pháp được sử dụng trong đề tài là phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác – Lênin; các quan điểm của Đảng về hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

##### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Phương pháp nghiên cứu được sử dụng chủ yếu trong việc thực hiện luận văn gồm:

- Phương pháp phân tích, phương pháp diễn giải, so sánh... được sử dụng trong toàn luận văn. Chẳng hạn như dụng phương pháp này làm rõ

một số vấn đề lý luận về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp nghiên cứu điển hình, phương pháp thống kê... được sử dụng khi nghiên cứu Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

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

Về lý luận: Luận văn đã luận giải vấn đề lý luận về áp dụng pháp luật dưới góc độ: áp dụng dựa vào hiệu lực, áp dụng luật chung và luật chuyên ngành. Luận văn đã có những đánh giá và chỉ ra những vướng mắc việc áp dụng pháp luật Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Về thực tiễn: Luận văn đưa ra những nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Các kết quả nghiên cứu có giá trị tham khảo cho lập pháp, trong xét xử, nghiên cứu và giảng dạy.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của bài khóa luận gồm 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương 3. Định hướng và các giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

## Chương 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ỨNG DỤNG BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

### 1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

#### 1.1.1.1. Khái niệm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

Một là, hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm hai hoạt động chính: hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản. Tương ứng với hai hoạt động trên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng đã quy định hai loại hợp đồng: hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì hợp đồng kinh doanh bất động sản thành các loại hợp đồng sau:

- Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

Hai là, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

Theo Đại từ điển tiếng Việt<sup>3</sup> thì tranh chấp được hiểu là: “bất đồng; làm hoặc thực hiện một vấn đề nào đó trái ngược nhau...; giành giật; giằng co nhau cái không rõ thuộc bên nào”.

Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản với tính cách là hệ quả tất yếu của quá trình này cũng trở nên phong phú hơn về chủng loại, và gay gắt, phức tạp hơn về tính chất và quy mô. Hiện nay, ở Việt Nam chưa có cách hiểu chuẩn xác và thống nhất về khái niệm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, tuy nhiên tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản về cơ bản cũng là một dạng tranh chấp hợp đồng nói chung, và có thể được định nghĩa như sau: Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là những mâu thuẫn phát sinh từ việc thực hiện

<sup>3</sup> Đại từ điển tiếng Việt (Chủ biên: Nguyễn Như Ý), Nxb, Văn hóa – Thông tin, Hà Nội, 1999

quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản giữa một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản để mua bán, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Đó là những tranh chấp về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về đối tượng và chủ thể của hợp đồng.

Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là tranh chấp dân sự hay kinh doanh thương mại căn cứ vào Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Như vậy, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là những mâu thuẫn, bất đồng giữa các chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản mà một bên chủ thể có mục đích lợi nhuận, còn một bên chủ thể có thể có mục đích lợi nhuận.

#### *1.1.1.2. Đặc điểm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*

*Thứ nhất*, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là những mâu thuẫn bất đồng giữa các chủ thể trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Những mâu thuẫn bất đồng xuất phát từ hợp đồng bao gồm những tranh chấp liên quan đến hình thức và nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản; các tranh chấp trong thực hiện các giao dịch về bất động sản mà chủ yếu là liên quan đến quyền sử dụng đất...

*Thứ hai*, một bên chủ thể trong tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản luôn là tổ chức kinh doanh bất động sản.

*Thứ ba*, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản thường có giá trị lớn và khả năng sinh lời cao đem lại lợi nhuận lớn cho các bên.

#### **1.1.2. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Việc giao kết hợp đồng là đảm bảo lợi ích giữa các chủ thể kinh doanh, do vậy khi một bên bị vi phạm hợp đồng thì sẽ có những thiệt hại về mặt lợi ích nhất định, do vậy giải quyết được tranh chấp thì sẽ đảm bảo quyền và lợi ích của các bên, thiết lập được sự cân bằng trong kinh doanh và đảm bảo được thực thi pháp luật.

Do vậy, giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là hoạt động của Tòa án hoặc Trọng tài xem xét các yêu cầu của chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản để đưa ra các phán quyết trên cơ sở quy định của pháp luật và các tài liệu, chứng cứ có trong vụ việc tranh chấp nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể theo trình tự được quy định.

## **1.2. Khái niệm áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Bộ luật Dân sự là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự. Phạm vi chi phối của luật chung đối với luật chuyên ngành được quy định tại Khoản 2 Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015 là: “Luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này”. Do đó, khi có sự quy định khác nhau thì ưu tiên áp dụng các quy định của luật chuyên ngành để giải quyết. Trong trường hợp Bộ luật Dân sự có quy định nhưng luật chuyên ngành không quy định thì những quy định của Bộ luật Dân sự lại được áp dụng<sup>4</sup>.

Bộ luật Dân sự năm 2015 được ban hành với tinh thần là một luật chung trong điều chỉnh các quan hệ về tài sản và quan hệ nhân thân của cá nhân, pháp nhân trong các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm<sup>5</sup>.

Về cơ bản, những quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 là đòi hỏi trước tiên mà một hợp đồng kinh doanh bất động sản phải tuân thủ.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được ban hành là một đòi hỏi tất yếu cho sự phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam, đã tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động của các chủ thể trên thị trường bất động sản Việt Nam.

## **1.3. Nội dung cơ bản về áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.**

### ***1.3.1. Áp dụng luật chuyên ngành trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

Khoản 2 Điều 4 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong những lĩnh vực cụ thể không được trái với những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự 2015”.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đưa ra một số nguyên tắc trong kinh doanh bất động sản làm căn cứ cho các bên khi tham gia giao kết hợp đồng như bảo đảm sự tự do, bình đẳng và lợi ích hợp pháp của các bên, không trái quy định của pháp luật; trung thực, công khai, minh bạch<sup>6</sup>. Do đó, khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất

---

<sup>4</sup>khoản 3 Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015

<sup>5</sup> Điều 1 Bộ luật Dân sự năm 2015

<sup>6</sup> Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản

động sản, để đạt hiệu quả tối ưu nhất cần tuân thủ các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng nói chung và một số nguyên tắc đặc thù sau:

Nguyên tắc ưu tiên áp dụng luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

Nguyên tắc áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản xem xét không trái nguyên tắc của Luật chung (Bộ luật Dân sự)

### ***1.3.2. Áp dụng Bộ luật dân sự trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

Khoản 1 Điều 4 khẳng định Bộ luật dân sự là luật chung và khoản 3 quy định trường hợp áp dụng Bộ luật dân sự giải quyết tranh chấp hợp đồng. Một số nhóm quy phạm về hợp đồng kinh doanh bất động sản được Bộ luật Dân sự điều chỉnh, bao gồm:

*Một là, các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng*

Các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Khi xem xét hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản căn cứ vào các điều kiện: Thứ nhất, các chủ thể ký kết hợp đồng phải hợp pháp, tức các bên giao kết phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Thứ hai, các chủ thể ký kết hợp đồng phải hoàn toàn tự nguyện tức là xuất phát từ ý chí thực, sự tự do ý chí của các bên trong các thỏa thuận hợp đồng đó. Thứ ba, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Thứ tư, hình thức của hợp đồng phải tuân theo những thể thức nhất định phù hợp với những quy định của pháp luật đối với từng loại hợp đồng.

*Hai là, hợp đồng vô hiệu*

Áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản còn phải xem xét đến vấn đề hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu.

*Ba là, các hình thức trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản*

### ***1.3.3. Kết hợp áp dụng Bộ luật dân sự và luật chuyên ngành trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

Nghiên cứu thực tiễn lập pháp của một số nước có truyền thống pháp luật tương đồng với nước ta cho thấy, Bộ luật Dân sự luôn được xác định là Bộ luật có vị trí, vai trò là luật nền, luật chung trong hệ thống pháp luật tư... Do đó, mối quan hệ giữa Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất sản là mối quan hệ giữa luật chung và luật riêng, khi áp dụng

để giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cần kết hợp hài hòa, thống nhất, đồng bộ, không chồng chéo và mâu thuẫn, xác định rõ ranh giới điều chỉnh giữa Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản. Khi giải quyết tranh chấp cần đứng trên quan điểm rõ ràng và chính xác về quan hệ giữa luật chung – luật riêng để có cách áp dụng pháp luật linh hoạt đúng đắn và phù hợp.

Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là tranh chấp dân sự khi tranh chấp phát sinh mà một hoặc các bên không có đăng ký kinh doanh, nhưng đều có mục đích lợi nhuận; hoặc chỉ có một bên chủ thể đăng ký kinh doanh, có mục đích lợi nhuận và bên kia chủ thể không có mục đích lợi nhuận (là đối tượng được quy định theo Luật Kinh doanh bất động sản)<sup>7</sup>.

Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là tranh chấp kinh doanh thương mại khi tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận<sup>8</sup>.

#### **1.4. Những yếu tố tác động đến việc áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.**

##### ***1.4.1. Vị trí, vai trò của Bộ luật Dân sự là luật chung còn hạn chế***

Nhận thức về vai trò của Bộ luật dân sự là luật chung mới được quy định trong Bộ luật dân sự 2015. Quy định này thể hiện tư duy lập pháp khá phù hợp với thông lệ quốc tế vì:

*Một là*, quan hệ xã hội thuộc lĩnh vực dân sự vốn rất đa dạng, phong phú với nhiều định dạng, biến thể khác nhau, được điều chỉnh không chỉ bởi Bộ luật dân sự mà còn bởi nhiều luật chuyên ngành khác.

*Hai là*, thực tiễn xây dựng và thi hành pháp luật trong thời gian qua cho thấy, việc không làm rõ vị trí, vai trò của Bộ luật dân sự trong hệ thống luật tư đã dẫn tới sự không thống nhất, đồng bộ, chồng chéo, mâu thuẫn trong nhiều văn bản pháp luật, làm cho việc nhận thức và áp dụng pháp luật gặp nhiều khó khăn, chi phí tuân thủ cao, chưa đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao trong việc thực hiện, bảo vệ quyền dân sự của các chủ thể trong xã hội;

*Ba là*, nghiên cứu thực tiễn lập pháp của một số nước có truyền thống pháp luật tương đồng với nước ta cho thấy, Bộ luật dân sự luôn

---

<sup>7</sup> khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

<sup>8</sup> khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

được xác định là Bộ luật có vị trí, vai trò là luật nền, luật chung trong hệ thống pháp luật tư,

#### ***1.4.2. Thực tiễn áp dụng Bộ luật dân sự và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản thiếu thống nhất***

Thực tiễn áp dụng Luật chung và luật chuyên ngành giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản rất đặc thù có những tác động nhất định:

*Một là*, khi sản phẩm của các dự án trong lĩnh vực bất động sản chưa được phép mở bán theo luật định, thì nhiều chủ Đầu tư đã tiến hành phương thức huy động vốn từ chính người mua thông qua ký kết các loại hợp đồng như: “hợp đồng góp vốn đầu tư”, “hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản”, “hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng”, “hợp đồng đặt cọc giữ chỗ”...

*Hai là*, pháp luật tố tụng quy định tác bạch vụ án dân sự hoặc vụ án kinh doanh bất động sản đối với các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

### **Tiểu kết chương 1**

Trong Chương 1, bài khóa luận tập trung làm rõ cơ sở lý luận về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Từ những nhận định cơ bản về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, tác giả đã đưa ra định nghĩa về hợp đồng kinh doanh bất động sản, giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, cũng như chỉ ra các dạng tranh chấp phổ biến hiện nay.

Bên cạnh đó, Chương 1 của bài khóa luận, tác giả đã làm rõ được những nguyên tắc áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cũng như nội dung áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản để thấy rõ được những nhóm quy phạm nào Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh và mối quan hệ giữa chúng trên cơ sở so sánh với pháp luật Hoa Kỳ trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Với cơ sở lý luận hợp đồng kinh doanh bất động sản, tác giả mong muốn đem lại cái nhìn tổng quát nhất về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản dưới khía cạnh các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản.



## **Chương 2**

# **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**2.1. Thực trạng pháp luật áp dụng Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

***2.1.1. Áp dụng luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng***

Khi xem xét áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản dựa trên cơ sở:

*Thứ nhất*, những quy định đặc thù của Luật Kinh doanh bất động sản là cơ sở giải quyết tranh chấp hợp đồng

*Một là*, đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Tranh chấp đối tượng của hợp đồng cũng khá phổ biến. Đối tượng hợp đồng kinh doanh bất động sản có những đặc thù.

*Hai là*, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng phải xem điều kiện của bất động sản được đưa vào kinh doanh có đáp ứng yêu cầu hay không.

*Ba là*, bảo lãnh trong hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở có những điểm riêng biệt

*Bốn là*, phương thức thanh toán trong giao dịch bất động sản và trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai cũng là tranh chấp hay phát sinh. Khi giải quyết tranh chấp căn cứ vào quy định sau:

Đối với thanh toán trong giao dịch bất động sản có sẵn thì việc thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

Đối với thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thì việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Như vậy, người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có thể chuyển nhượng

lại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho người khác<sup>9</sup>.

*Thứ hai*, những nội dung mà Luật Kinh doanh bất động sản và Bộ luật dân sự đều quy định

*Một là*, quy định thỏa thuận phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tại Khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Về mức phạt vi phạm, Luật Kinh doanh bất động sản không giới hạn.

*Hai là*, hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận trong hợp đồng. Có nghĩa là hợp đồng có thể có hoặc không cần công chứng chứng thực.

### ***2.1.2. Áp dụng Bộ luật dân sự 2015 giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

Những nội dung về hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, bao gồm:

*Một là*, các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và hợp đồng vô hiệu.

Khi giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản phải xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật hay không? Đề xác định phải căn cứ vào những quy định chung của Bộ luật dân sự 2015 (Điều 117) về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và các quy định có liên quan.

*Hai là*, về các điều khoản trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận. Hiệu lực của hợp đồng được Bộ luật Dân sự quy định rất rõ ràng. Ngoài ra, nếu các bên trong hợp đồng có ký kết các phụ lục hợp đồng thì phụ lục hợp đồng phải tuân thủ các quy định tại Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 2015, đó là: Hợp đồng có thể có phụ lục kèm theo để quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng.

*Ba là*, các biện pháp bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản

Khi có tranh chấp về các biện pháp bảo đảm như đặt cọc, bảo lãnh và các biện pháp bảo đảm khác thì áp dụng các quy định của Bộ luật dân

---

<sup>9</sup> Đoàn Thị Ngọc Hải (2019), Pháp luật về các loại hình kinh doanh bất động sản ở Việt Nam <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2514> cập nhật ngày 21/11/2019

sự 2015. Trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản, bên mua đặt cọc mua nhà ở thương mại khi có tranh chấp thì Tòa án hay Trọng tài phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự.

### **2.1.3. Đánh giá các quy định về Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 áp dụng giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*Thứ nhất*, những ưu điểm:

Bộ luật Dân sự năm 2015 đã thể hiện được đầy đủ vai trò là luật chung của hệ thống luật tư. Trước đây, Bộ luật Dân sự năm 2005 không có quy định cụ thể về mối quan hệ giữa Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành. Bên cạnh đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng khẳng định “Luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự”. Điều này có nghĩa, các quy định của luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ trong các lĩnh vực cụ thể hoàn toàn có thể có nội dung khác với các quy định của Bộ luật Dân sự bởi vì “trái” và “khác” là hai phạm trù pháp lý hoàn toàn không giống nhau.

Việc điều chỉnh các quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể phải tuân thủ nguyên tắc không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được quy định tại Điều 3 của Bộ luật. Điều này giúp tránh tạo ra những rào cản pháp lý trong phát triển kinh tế – xã hội của đất nước<sup>10</sup>.

*Thứ hai*, một số hạn chế:

*Một là*, cách chọn luật của các bên trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Tuy nhiên, thực tế là, có nhiều quy định khác nhau về cùng một vấn đề được ghi nhận trong những văn bản pháp luật khác nhau. Tình trạng này có thể dẫn đến sự khó hiểu, hoang mang hoặc thiếu thống nhất giữa các bên trong quan hệ hợp đồng, thậm chí có thể dẫn đến tranh chấp trong cách hiểu về pháp luật được áp dụng.

*Hai là*, hiệu như thế nào là trái nguyên tắc cơ bản của pháp luật và sự ưu tiên áp dụng luật chuyên ngành

Theo nguyên lý chung, áp dụng pháp luật dân sự là hoạt động của những cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo trình tự và thủ tục do pháp

---

<sup>10</sup> PGS.TS. Hà Hùng Cường (2018), “Bộ luật Dân sự năm 2015: Một số nội dung mới, quan trọng, mang tính đột phá hướng tới phục vụ sự phát triển nhanh, bền vững của đất nước”. Nguồn: [https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/05/28/bo-luat-dan-su-nam-2015-mot-so-noi-dung-moi-quan-trong-mang-tinh-dot-pha-huong-toi-phuc-vu-su-phat-trien-nhanh-ben-vung-cua-dat-nuoc/?fbclid=IwAR1zatSYOJnGxQIMuBcT49wMn1OulSgDRho\\_tSkIO7V7b-jYY4KWGIP7zQA](https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/05/28/bo-luat-dan-su-nam-2015-mot-so-noi-dung-moi-quan-trong-mang-tinh-dot-pha-huong-toi-phuc-vu-su-phat-trien-nhanh-ben-vung-cua-dat-nuoc/?fbclid=IwAR1zatSYOJnGxQIMuBcT49wMn1OulSgDRho_tSkIO7V7b-jYY4KWGIP7zQA)

luật quy định nhằm cá biệt hoá các quy phạm pháp luật dân sự vào những trường hợp cụ thể đối với các cá nhân, tổ chức cụ thể hoặc nhằm xác định rõ quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên hoặc của người thứ ba có liên quan khi giải quyết các tranh chấp dân sự<sup>11</sup>.

Ba là, còn có những nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản mà Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chưa điều chỉnh, đó là:

Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định chặt chẽ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà không có quy định tương tự với các loại hợp đồng bất động sản khác hình thành trong tương lai (trong đó có Condotel).

## **2.2. Thực tiễn pháp luật áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

### ***2.2.1. Tình hình giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam trong thời gian qua***

Theo số liệu thống kê của Tòa án Nhân dân Tối cao, trung bình mỗi năm, các tòa án nhân dân đã giải quyết trên 2.500 vụ việc về kinh doanh, thương mại. Tỷ lệ các vụ việc mà Tòa án phải giải quyết hàng năm tăng khoảng 15%, các vụ việc về kinh doanh, thương mại và lao động có tỷ lệ tăng cao hơn so với các vụ việc dân sự khác. Trong đó, số vụ án tranh chấp liên quan đến lĩnh vực bất động sản nói chung và tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng có tỷ lệ ngày càng gia tăng về số lượng và phát sinh nhiều tình huống pháp lý phức tạp, tính đa dạng của loại hình tranh chấp này<sup>12</sup>.

Còn theo báo cáo của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), so với năm 2018, số vụ tranh chấp liên quan đến bất động sản tại VIAC ở thời điểm hiện tại đã tăng lên ở mức đáng kể. Theo đó, tính đến tháng 9/2019, số vụ tranh chấp riêng tại Thành phố Hồ Chí Minh được VIAC giải quyết gần 45 vụ, tăng gấp 4 lần so với thời điểm cùng kỳ năm 2018.

Theo thống kê của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), tính từ đầu năm đến nay, cả nước có 215 dự án có khiếu nại, tranh chấp, trong đó có 108 dự án xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư với cư dân, 107 dự án có khiếu nại, tranh chấp về thu hồi đất, bồi thường

---

<sup>11</sup> Phạm Thị Hồng Đào, “Áp dụng pháp luật dân sự – dưới góc nhìn thực tiễn”. Nguồn: <http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1909>

<sup>12</sup> Tòa án nhân dân tối cao (2018), báo cáo tình hình tranh chấp dân sự và kinh doanh thương mại.

giải phóng mặt bằng và những nội dung dân sự khác. Theo đó, có 40/108 dự án (37%) liên quan đến phần diện tích sở hữu chung – riêng như nhà để xe, phòng sinh hoạt cộng đồng, các diện tích kinh doanh, cho thuê... Ngoài ra, có 7/108 các tranh chấp liên quan đến cách tính diện tích căn hộ, tính ban công, lô gia, diện tích tim tường, thông thủy... Tranh chấp liên quan đến kinh phí bảo trì có 39/108 dự án. Có 03/108 dự án chủ đầu tư nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng; 4/108 dự án chủ đầu tư chiếm dụng kinh phí bảo trì để sử dụng vào mục đích khác. Có 1 dự án chủ đầu tư không công khai, minh bạch trong việc sử dụng kinh phí bảo trì và 6/108 dự án các bên không thống nhất được số liệu quyết toán để xác định kinh phí bảo trì. Bên cạnh đó, 13/18 dự án chủ đầu tư chưa nghiệm thu hoàn thành công trình, chưa nghiệm thu hệ thống Phòng cháy chữa cháy đã bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng<sup>13</sup>.

Mới đây lại xuất hiện một dạng tranh chấp khác là chủ đầu tư “lật kèo” cam kết trả lãi cho khách hàng mua Condotel. Điển hình như một dự án Condotel đình đám tại Đà Nẵng (dự án Cocobay).

### ***2.2.2. Thực tiễn và những vướng mắc trong áp dụng Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 ra đời là cơ sở pháp lý vững chắc cho thị trường bất động sản phát triển, trong đó không thể không kể đến vai trò của các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, từ thực tế ký kết và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản phát sinh nhiều tranh chấp, nhiều vấn đề bất cập từ việc áp dụng các quy định của pháp luật Dân sự và pháp luật kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

#### ***2.2.2.1. Áp dụng kết hợp giữa Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản để giải quyết tranh chấp***

*Thứ nhất, về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại*

Về nguyên tắc, để xác định pháp luật điều chỉnh cho một giao dịch hay hợp đồng cụ thể thì phải căn cứ trên mục đích, bản chất cũng như nội dung được thể hiện trong hợp đồng mà các bên đã giao kết, chứ không dựa trên tên gọi của các hợp đồng này..

---

<sup>13</sup> Phan Hoạt (2018), “Bùng nổ tranh chấp chung cư”, Báo công an nhân dân. Nguồn: <http://cand.com.vn/dia-oc/Bung-no-tranh-chap-chung-cu-496016/>

Vấn đề phạt vi phạm trong Bộ luật dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản chiếu theo quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đều do Quốc hội ban hành và đều quy định về cùng một vấn đề, mà Bộ Luật dân sự được ban hành sau Luật Kinh doanh bất động sản.

Chẳng hạn trường hợp: Ngày 02/02/2016, bà Phạm Ngọc Thu H có ký kết Hợp đồng số 65/ HĐMBCH-KH-COTECLAND với Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim Tú để mua căn hộ số 6A – tầng 15 thuộc dự án chung cư cao tầng Blue Saphire tại số 29 đường Bình Phú, Phường 10, Quận X, Thành phố HCM, do Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim Tú làm chủ đầu tư. Trên thực tế, các tranh chấp liên quan đến việc xác định thỏa thuận phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại trong vấn đề này thì thiệt hại gây ra từ việc vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là không nhỏ, nếu thời hạn bàn giao nhà chậm bị kéo dài thì khoản tiền đó có thể rất lớn (tiền thuê nhà ở tạm trong thời gian chờ bàn giao nhà, tiền khách hàng đã đóng góp bị chủ đầu tư lạm dụng vốn...).

Như vậy, từ vụ án trên cho thấy: Việc áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự (luật chung) và luật chuyên ngành. Trường hợp các chủ thể không có thỏa thuận và luật Kinh doanh bất động sản không có quy định thì áp dụng Bộ luật dân sự để xác định quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

*Thứ hai*, về các hợp đồng kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Thực tế cho thấy, đa số những bản hợp đồng góp vốn, cho vay vốn, hợp đồng đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng đặt cọc giữ chỗ mua nhà mà bản chất là hình thức huy động vốn của khách hàng (còn gọi là nhà đầu tư thứ cấp) và của các nhà đầu tư có năng lực về tài chính để thực hiện dự án, là một dạng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trá hình.

Một khía cạnh khác, nếu xảy ra tranh chấp và hợp đồng hợp tác bị vô hiệu (theo Điều 122, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015), các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chủ đầu tư chỉ phải bồi thường thiệt hại cho khách hàng nếu xác định gây ra lỗi. Việc huy động vốn thông qua các loại hợp đồng hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng góp vốn, hợp đồng đặt cọc giữ chỗ... bản chất là những hình thức huy động vốn trá hình trái pháp luật của các chủ đầu tư dự án nhưng vẫn được thực hiện một cách rầm rộ, công khai trên thị trường bất động sản. Hệ quả dẫn đến là khách hàng là người phải

gánh chịu mọi rủi ro pháp lý từ những lời mời gọi hợp tác đầu của các chủ dự án để rồi dự án không thấy đâu, tiền góp vốn cũng không cánh mà bay, đến khi phát hiện thì lao vào cuộc chiến kiện tụng kéo dài mà kết quả thì không phải bao giờ cũng luôn đứng về phía người mua. Minh chứng cho các điều này, tác giả xin đưa ra 3 vụ án lừa đảo trong kinh doanh bất động sản liên quan đến vấn đề này như sau:

Đó là, Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư xây dựng nhà đất (Housing Group) của bà Châu Thị Thu Nga (52 tuổi), cựu đại biểu Quốc hội khóa XIII, từng được quảng cáo là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, tư vấn, thiết kế, xây dựng các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hoạt động sàn giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, đa phần trong số các dự án của Housing đều ở trạng thái “bán vẽ” (vị trí đắc địa, căn hộ sang trọng, đầu tư sinh lời ngay...) và “đắp chiếu” dài dài dù đã huy động vốn, thu tiền của khách hàng.

Tiếp theo, đó là vụ án lừa đảo tại Công ty cổ phần Địa ốc Bình Tân (có trụ sở tại Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh) xảy ra vào năm 2017, do Huỳnh Văn Ánh (59 tuổi) làm Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc. Gần đây nhất là vụ án Công ty cổ phần Địa ốc Alibaba (Alibaba) lừa đảo khách hàng quy mô lớn nhất từ trước đến nay về số lượng bị hại và số tiền thiệt hại, gây chấn động dư luận.

*Thứ ba, xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện hình thức*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: “1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”.

Mặc khác, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng quy định về văn bản là hình thức bắt buộc đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Khi áp dụng pháp luật: Hình thức hợp đồng căn cứ vào Luật Kinh doanh bất động sản, căn cứ xác định vô hiệu hay không căn cứ Điều 129 Bộ Luật dân sự 2015. Do vậy, khi giải quyết phải áp dụng cả Luật Kinh doanh bất động sản và Bộ luật dân sự.

#### 2.2.2.2. *Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản để giải quyết tranh chấp*

Tại Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự làm căn bản cho các quy định chung về hợp đồng. Tuy nhiên, những nguyên tắc này đang còn mang tính khái quát chung, không được quy định một cách chi tiết. Đó là, Luật Kinh doanh bất động sản mới chỉ đặt ra vấn đề quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng mà không đề cập đến quyền, nghĩa vụ của khách hàng của dự án, quyền, nghĩa vụ của ngân hàng khi chủ đầu tư cũ có quan hệ thế chấp, bảo lãnh với ngân hàng.

Nghiên cứu pháp luật thế giới cũng cho thấy cần thiết phải có tỷ lệ nhất định chủ thể có quyền đồng ý thì nhà đầu tư mới được chuyển nhượng dự án. Tại Ấn Độ, Khoản 1 Điều 15 Luật Bất động sản 2016 về “Nghĩa vụ của chủ đầu tư khi chuyển nhượng dự án bất động sản cho bên thứ ba”. Ở Mỹ, theo quy định của Bộ quy tắc liên bang - Mục 24 - Tiểu mục B - Chương IV - Phần 401 - Điều 401.480 "Bán/Chuyển nhượng dự án" (quy định ngày 22/3/2000, sửa đổi ngày 26/11/2007): Chủ dự án phải tiến hành (các) cuộc họp với những người có nhà tại dự án để phổ biến thông tin. Việc có được sự đồng thuận của cư dân vừa giúp tránh được những tranh chấp xung đột sau này, vừa là sự tôn trọng đối với quyền của họ trong mối quan hệ với chủ đầu tư cũ<sup>14</sup>.

Đối với tranh chấp hợp đồng mua các dự án chưa được phê duyệt: Thực tế, khi xét đến nội dung của các loại hợp đồng mà chủ đầu tư ký kết với người mua hiện nay lại chứa đựng gần như toàn bộ các đặc trưng của hợp đồng mua bán, chuyển nhượng... Do đó, về bản chất thì đây là giao dịch về mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu căn hộ. Trong khi đó, pháp luật về giao dịch tài sản đặc thù này được điều chỉnh bởi quy định Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- Đối với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án thực hiện phân lô, bán nền: điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

- Đối với hình thức chuyển nhượng căn hộ của các dự án nhà ở thương mại: tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì

---

<sup>14</sup> Đỗ Xuân Trọng (2019), “Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014”, Nguồn: <http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>



“Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận...”

Đồng thời, tại khoản 3 Điều 29 luật này có quy định các bên có quyền thỏa thuận các nội dung khác không trái với quy định của pháp luật<sup>15</sup>.

Theo tác giả luận văn, để có căn cứ thống nhất về việc áp dụng pháp luật điều chỉnh đối với các giao dịch liên quan tài sản hình thành trong tương lai tại các dự án về nhà ở và phân lô bán nền thì áp dụng thống nhất các quy định về mua bán, chuyển nhượng, huy động vốn... theo tinh thần của Nghị định 99/2015/NĐ-CP...

## **Tiểu kết chương 2**

Trong chương này luận văn đã phân tích làm rõ thực trạng áp dụng Bộ luật dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Thông qua việc xác định các loại tranh chấp hợp đồng để xác định luật áp dụng: áp dụng cả quy định của Bộ Luật dân sự và luật chuyên ngành, chỉ áp dụng luật chuyên ngành. Luận văn cũng chỉ ra những hạn chế trong việc áp dụng Bộ luật dân sự và Luật chuyên ngành.

Luận văn cũng chỉ ra những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng luật chung và luật chuyên ngành còn chưa thống nhất, lựa chọn áp dụng chưa theo những nguyên tắc được quy định tại Điều 4 Bộ luật dân sự.

---

<sup>15</sup> Ngô Lê Trung (2019) Vướng mắc về xác định và áp dụng pháp luật điều chỉnh các hợp đồng trong lĩnh vực bất động sản <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/vuong-mac-ve-xac-dinh-va-ap-dung-phap-luat-dieu-chinh-cac-hop-dong-trong-linh-vuc-bat-dong-san>, cập nhật 01/10/2019.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ VỀ ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ VÀ LUẬT CHUYÊN NGÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

***3.1.1. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể và thúc đẩy kinh doanh bất động sản lành mạnh***

Hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trên cơ sở các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong việc thể chế hóa quan điểm, chủ trương phát triển của Đảng, bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế, bảo đảm công bằng xã hội và quyền lợi của các chủ thể. Đảm bảo quyền của các chủ thể trong quá trình tiến hành các giao dịch có liên quan đến bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

***3.1.2. Xác định vị trí Bộ luật dân sự là luật chung trong nhóm luật “tư”, luật chuyên ngành điều chỉnh các quan hệ cụ thể***

Để đáp ứng được các nhu cầu thiết yếu của xã hội, hệ thống pháp luật đòi hỏi phải bảo đảm được tính thống nhất về cả mặt nội dung và phương diện hình thức<sup>16</sup>.

Về mặt nội dung, trước tiên, tính thống nhất của pháp luật đòi hỏi pháp luật phải bảo đảm sự nhất quán.

Về phương diện hình thức, tính thống nhất của hệ thống pháp luật còn được thể hiện qua cấu trúc, cách sắp xếp, phân loại thứ bậc, hiệu lực của quy phạm pháp luật. Tính thống nhất của pháp luật phải bảo đảm trên hai mức độ: i) sự thống nhất trong chính văn bản quy phạm pháp luật đó và; ii) tính thống nhất trong toàn bộ hệ thống pháp luật.

Tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật còn được xem xét trong mối quan hệ giữa luật chung và luật chuyên ngành, luật nội dung và luật hình thức,...

***3.1.3. Phù hợp với điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế - xã hội, chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế.***

---

<sup>16</sup> ThS. Lê Thị Nga - Khoa Luật, Đại học Huế, “Yêu cầu về tính thống nhất của hệ thống pháp luật”. Nguồn: <http://tks.edu.vn/thong-tin-khoa-hoc/chi-tiet/119/671>

Việc xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phải tập trung vào một số lĩnh vực pháp luật kinh tế trọng điểm, đáp ứng kịp thời yêu cầu công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, hội nhập kinh tế quốc tế đặc biệt là pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Hoàn thiện cơ chế bảo vệ quyền tự do kinh doanh theo nguyên tắc công dân được làm tất cả những gì pháp luật không cấm. Tạo cơ sở pháp luật để công dân tích cực huy động mọi tiềm năng, nguồn lực và phát triển sản xuất, kinh doanh, nâng cao chất lượng cuộc sống của bản thân, gia đình và góp phần làm giàu cho đất nước. Tạo lập môi trường pháp lý cho cạnh tranh lành mạnh, bình đẳng, phù hợp với nguyên tắc của WTO và các cam kết quốc tế khác.

### **3.2. Các giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và luật chuyên ngành giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

#### ***3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, cần hướng dẫn cụ thể về vấn đề áp dụng pháp luật tại Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cần có cách hiểu thống nhất như thế nào là trái các nguyên tắc cơ bản của pháp luật, cần đưa ra khái niệm rõ ràng để các cơ quan về giải quyết tranh chấp hợp đồng có cách hiểu chung thống nhất khi vận dụng xác định xem quy định của một đạo luật nào đó điều chỉnh quan hệ tranh chấp giữa các bên có đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc cơ bản của pháp luật hay không.

*Thứ hai*, hoàn thiện các quy định nội dung về hợp đồng trong Bộ luật Dân sự như: khái niệm hợp đồng, giao kết hợp đồng, phạt hợp đồng, các loại hợp đồng...; thống nhất sự tản mát bằng những quy định cụ thể trong Bộ luật Dân sự trở thành luật chung cho các luật chuyên ngành.

*Thứ ba*, bổ sung một số quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản làm cơ sở giải quyết tranh chấp:

*Một là*, quy định các hành vi có liên quan đến kinh doanh bất động sản (bán nhà ở hoặc condotel hình thành trong tương lai)

*Hai là*, sửa đổi, bổ sung Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 theo hướng quy định chặt chẽ hơn việc bán Condotel hình thành trong tương lai, chẳng hạn như: phải có biên bản nghiệm thu phần móng tòa nhà; trước khi bán phải thông báo cho cơ quan lý nhà nước ở, xây dựng cấp tỉnh; phải có bảo lãnh ngân hàng.

*Ba là*, sửa đổi, bổ sung Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 theo hướng: Phạt vi phạm là bắt buộc, nếu mức phạt mà thấp hơn thiệt hại thực tế xảy ra thì áp dụng bồi thường thiệt hại (không cần sự thỏa thuận).

*Bốn là*, với phương thức huy động vốn trả hình, nếu trường hợp các giao dịch này được công nhận, thì xem như các quy định về điều kiện mở bán đối với các dự án này gần như bị vô hiệu hóa và Nghị định 99/2015/NĐ-CP bị vi phạm nghiêm trọng.

*Năm là*, đối với việc quy định “một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch” theo Điều 129 Bộ Luật dân sự khi áp dụng cho Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, tác giả đề xuất, Bộ luật Dân sự cần bổ sung quy định xác định thực hiện hai phần ba nghĩa vụ hợp đồng là như thế nào đối với những hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định nghĩa vụ theo hướng mở. Đồng thời cần sửa đổi nội dung này của Bộ luật dân sự theo hướng “một hoặc các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch”.

### ***3.2.2. Các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, đề quy luật thị trường điều tiết sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản, hạn chế sự can thiệp hành chính Nhà nước.

*Thứ hai*, tổ chức thực hiện pháp luật là nhiệm vụ quan trọng nhằm đưa pháp luật vào ứng dụng thực tiễn và phát huy vai trò của pháp luật.

*Thứ ba*, để phát huy việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, cần coi trọng công tác cán bộ và đào tạo nguồn nhân lực.

*Thứ tư*, tuyên truyền, phổ biến các chính sách pháp luật của nhà nước nói chung và các quy định của pháp luật (nhất là các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản) về giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng đến các chủ thể khi tham gia giao dịch.

### **Tiểu kết chương 3**

Bảo đảm cho việc áp dụng và thực hiện các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường, mở rộng quan hệ giao dịch dân sự, thương mại gắn với xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa cần quán triệt các quan điểm có ý nghĩa nguyên tắc, phương pháp luận trong quá trình tổ chức thực hiện, đó là bảo đảm phù hợp với quan điểm của Đảng và Nhà nước, đảm bảo thực hiện đồng bộ các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật, thống nhất trong áp dụng pháp luật, tương thích với tập quán quốc tế và Điều ước quốc tế.

Trên cơ sở quán triệt các quan điểm thực hiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong Chương 3 của bài khóa luận đã đưa ra các phương hướng hoàn thiện pháp luật về áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản đó là xây dựng, ban hành và hoàn thiện các quy định pháp luật trên cơ sở phù hợp với thực tiễn, bảo đảm sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản và điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay. Từ đó, tác giả đưa ra các giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả về áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trên phương diện về mặt lập pháp và trên phương diện thực tiễn. Đó là, đồng bộ các giải pháp có tầm quan trọng, có ý nghĩa quyết định là hoàn thiện các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động phổ biến, tuyên truyền, giáo dục pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cho người dân, kiện toàn, đổi mới tổ chức, hoạt động, nâng cao năng lực trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, cơ quan hỗ trợ tư pháp, các tổ chức cung cấp dịch vụ, tư vấn pháp lý. Nói cách khác, bên cạnh hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cần có sự thay đổi mang tính định hướng từ nhận thức đến thực tiễn xây dựng và ban hành pháp luật của các nhà làm luật, của các bên thực thi pháp luật.

## KẾT LUẬN

Hợp đồng kinh doanh bất động sản ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là hình thức pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên một cách nghiêm túc.

Hiện nay, nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là ở các đô thị lớn vẫn rất cao so với mức cung trên thị trường. Mặt khác, do thị trường bất động sản là thị trường đặc biệt, lợi nhuận cao nhưng cũng chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn. Các vấn đề liên quan đến tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản diễn ra ngày càng nhiều hơn, phức tạp hơn và ngày càng tinh vi hơn. Do đó, đòi hỏi trong việc áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản phải triệt để, cần thiết phải có các giải pháp tích cực, lâu dài nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các tranh chấp xảy ra. Theo đó, sự xuất hiện xu hướng toàn cầu hóa bất động sản, bao gồm hai yếu tố nhà đầu tư trong nước ra mua nhà nước ngoài và người nước ngoài vào mua nhà, đầu tư tại Việt Nam. Việt Nam sẽ trở thành đất nước hội nhập về thị trường bất động sản rất cao như hiện nay thì việc nghiên cứu tìm ra các nguyên nhân nảy sinh tranh chấp để trên cơ sở đó tìm ra các giải pháp ngăn ngừa hoặc hạn chế các nguyên nhân này có ý nghĩa rất quan trọng nhằm bảo vệ tính ổn định và duy trì trật tự, bền vững của thị trường bất động sản.

Trên cơ sở lý luận về hợp đồng kinh doanh bất động sản và tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn nghiên cứu tình hình giải quyết các vụ tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam trong thời gian qua, tác giả đã chỉ ra những khó khăn, vướng mắc cũng như nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc, từ đó đưa ra các phương hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Việc thực hiện đồng bộ và một cách có nghiêm túc sẽ nâng cao chất lượng trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, góp phần không nhỏ làm lành mạnh các quan hệ xã hội, bảo vệ nền pháp chế xã hội chủ nghĩa. Hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản là yêu cầu khách quan để có thể nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### A. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;
2. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;
3. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Luật nhà ở số 65/2014/QH13;
4. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam, Nghị định về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở số 99/2019/NĐ-CP;
5. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam, Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai số 43/2014/NĐ-CP;

### B. TÀI LIỆU THAM KHẢO

6. Dương Quỳnh Hoa (2017), “Áp dụng pháp luật trong Bộ luật Dân sự năm 2015”.
7. Chu Xuân Minh (2019) “Nguyên tắc chung về áp dụng pháp luật khi xét xử” - Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử.
8. Đoàn Đức Lương (2012), “Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản”. Tạp chí Kiểm sát.
9. Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phối hợp với Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) (2013), “Các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản”. Hội thảo khoa học.
10. Phan Thị Thanh Thủy (2018), Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư ở Việt Nam từ quan điểm bảo vệ người tiêu dùng”. Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội: Luật học, tập 34, số 4 (2018).
11. Trần Mỹ Lâm (2019), Luận văn thạc sĩ “Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án” tại Đại học Luật - Đại học Huế của tác giả
12. Nguyễn Thanh Hưng (2018), Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng. Luận văn thạc sĩ tại Đại học Luật - Đại học Huế của tác giả

13. Nguyễn Thị Thanh Vân (2018), 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. Luận văn thạc sỹ tại Đại học Luật - Đại học Huế

14. Đỗ Xuân Trọng (2019), “Chuyên nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014”, Nguồn: <http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>

15. Phan Hoạt (2018), “Bùng nổ tranh chấp chung cư”, Báo công an nhân dân. Nguồn: <http://cand.com.vn/dia-oc/Bung-no-tranh-chap-chung-cu-496016/>

16. Phạm Thị Hồng Đào, “Áp dụng pháp luật dân sự – dưới góc nhìn thực tiễn”. Nguồn: <http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1909>

17. Nguyễn Văn Cừ và Nguyễn Thị Huệ (2017), “Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 19

18. Hà Hùng Cường (2018), “Bộ luật Dân sự năm 2015: Một số nội dung mới, quan trọng, mang tính đột phá hướng tới phục vụ sự phát triển nhanh, bền vững của đất nước”.

Nguồn: [https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/05/28/bo-luat-dan-su-nam-2015-mot-so-noi-dung-moi-quan-trong-mang-tinh-dot-pha-huong-toi-phuc-vu-su-phat-trien-nhanh-ben-vung-cua-dat-nuoc/?fbclid=IwAR1zatSYOJnGxQIMuBcT49wMn1OuISgDRho\\_tSkI07V7b-jYY4KWGIP7zQA](https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/05/28/bo-luat-dan-su-nam-2015-mot-so-noi-dung-moi-quan-trong-mang-tinh-dot-pha-huong-toi-phuc-vu-su-phat-trien-nhanh-ben-vung-cua-dat-nuoc/?fbclid=IwAR1zatSYOJnGxQIMuBcT49wMn1OuISgDRho_tSkI07V7b-jYY4KWGIP7zQA)

19. Đoàn Thị Ngọc Hải (2019), Pháp luật về các loại hình kinh doanh bất động sản ở Việt Nam <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2514> cập nhật ngày 21/11/2019

20. Đoàn Năng (2005), Mối quan hệ giữa Bộ luật dân sự với các luật chuyên ngành và giữa các luật chuyên ngành với nhau. Tạp chí Lập pháp số 4/2005.