

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGÔ THỊ LIÊN

**PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN
VÀ THỰC TIỄN TẠI CÁC TỈNH MIỀN TRUNG**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020

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

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

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
7. Câu hỏi nghiên cứu và giả thiết nghiên cứu.....	5
8. Kết cấu của luận văn	6
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN.....	6
1.1. Khái quát về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS	6
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.....	7
1.1.3. Ý nghĩa của hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án	8
1.1.4. Sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án	8
1.2. Nội dung pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.....	9
1.2.1. Nội dung các nguyên tắc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án	9
1.2.2. Nội dung các quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án	10
Tiểu kết Chương 1.....	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN CÁC TỈNH MIỀN TRUNG	11
2.1. Thực trạng quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	11
2.1.1. Phạm vi hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án....	11
2.1.2. Quy định về thành phần tham gia phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS	11
2.1.3. Quy định về trình tự, thủ tục phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án	11
2.1.4. Quy định về khiếu nại và thực thi kết quả phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.....	12
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án các tỉnh miền Trung	12

2.2.1. Tình hình hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa các tỉnh miền Trung	12
2.2.1.1. Tình hình tranh chấp đất đai hiện nay	12
2.2.1.2. Thực trạng hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa các tỉnh miền Trung	12
2.2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung	13
2.2.2.1. Những kết quả đạt được	13
2.2.2.2. Những hạn chế, bất cập còn tồn tại	13
Tiêu kết Chương 2	14
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN.....	15
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án	15
3.1.1. Đảm bảo phù hợp với quan điểm, chủ trương phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam của Đảng và Nhà nước	15
3.1.2. Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong tổng thể cải cách hệ thống tư pháp hiện nay	15
3.1.3. Đảm bảo tính công khai, minh bạch.....	16
3.1.4. Đảm bảo tính độc lập của trung gian hòa giải và quyền tự định đoạt của các đương sự.....	16
3.1.5. Đảm bảo thực hiện kết quả hòa giải thành trên cơ sở quy định của pháp luật	16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	16
3.2.1. Hoàn thiện các quy định về hòa giải tại Tòa án trong pháp luật TTDS....	16
3.2.2. Nhanh chóng nghiên cứu, ban hành Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án ..	17
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án	18
3.3.1. Xây dựng đội ngũ cán bộ làm công tác hòa giải tranh chấp có trình độ chuyên môn cao, có tinh thần trách nhiệm và tâm huyết	18
3.3.2. Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về hòa giải tranh chấp tại Tòa án.....	18
3.3.3. Tổ chức và xây dựng mô hình Trung tâm hòa giải, đối thoại bên cạnh Tòa án	19
3.3.4. Đảm bảo cơ sở vật chất, kỹ thuật tại Tòa án phù hợp với hoạt động hòa giải	19
3.3.5. Đẩy mạnh hợp tác, học hỏi kinh nghiệm quốc tế trong hòa giải tại Tòa án về tranh chấp đất đai.....	19
Tiêu kết Chương 3	20
KẾT LUẬN	21

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng bình thường trong mọi đời sống xã hội, không phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai. Trong thời gian gần đây, tại Việt Nam tranh chấp đất đai là một trong những tranh chấp xảy ra phổ biến, rất phức tạp và hầu hết phải đưa ra giải quyết bằng con đường Tòa án. Rất khó để hạn chế tranh chấp, khi tranh chấp xảy ra rồi thì làm thế nào để hòa giải tranh chấp đó là vấn đề được Đảng và Nhà nước quan tâm.

Trong suốt chiều dài lịch sử của nước ta, phương thức hòa giải luôn tồn tại với các cộng đồng người Việt và trở thành một trong những thiết chế truyền thống trong giải quyết các tranh chấp. Ngay từ thời phong kiến, với đặc điểm của quốc gia thuần nông, các quan hệ pháp luật dân sự, thương mại không thực sự phát triển, các quy định về pháp luật dân sự chỉ là một bộ phận trong một đạo luật chung của triều đình với các quy định pháp luật hình sự đóng vai trò chủ đạo. Tuy nhiên, các quy định về hòa giải đã bắt đầu hình thành, điển hình là trong Quốc triều Hình luật. Điều 672 của Bộ luật này quy định ở cấp xã, xã quan xử những vụ tranh chấp nhỏ nhất trong làng xã với mục đích nhằm hòa giải giữa các đương sự, giảm bớt các vụ kiện tụng, loại bớt gánh nặng cho các quan chức cấp trên. Trong Bộ luật Gia Long cũng quy định buộc cấp xã giải quyết các vụ việc nhỏ, các tranh chấp xích mích giữa các thành viên trong cộng đồng.

Hiện nay, pháp luật tố tụng dân sự quy định hòa giải, đối thoại là nguyên tắc cơ bản trong thủ tục tố tụng giải quyết các tranh chấp dân sự tại Tòa án, do chính Thẩm phán được phân công xét xử vụ án tiến hành. Có thể nói, hòa giải là một trong những biện pháp hữu hiệu để giải quyết tranh chấp đất đai, tuy nhiên điều đáng nói là pháp luật về hòa giải đối với tranh chấp đất đai hiện nay chưa có sự thống nhất, chưa có quy định cụ thể, từ đó gây khó khăn cho việc giải quyết tranh chấp đất đai trên thực tế, cũng như việc áp dụng biện pháp này vào giải quyết các tranh chấp đất đai phát sinh.

Do đó, với mong muốn nghiên cứu một cách toàn diện các vấn đề liên quan đến pháp luật và thực tiễn hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án, tác giả quyết định lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong***

kinh doanh bất động sản tại Tòa án và thực tiễn tại các tỉnh miền Trung” làm Luận văn thạc sỹ Luật học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Là một vấn đề quan trọng của pháp luật TTDS, hiện nay xung quan vấn đề hòa giải nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án nói riêng đã thu hút được sự quan tâm nghiên cứu của nhiều học giả, trong đó tiêu biểu phải kể đến như:

Luận án Tiến sỹ Luật học: *“Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội”* năm 2016 của tác giả Nguyễn Bá Thắng tại Đại học Quốc gia Hà Nội. Công trình chủ yếu làm rõ lý luận và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ qua thực tiễn áp dụng tại Tòa án Hà Nội, từ đó đưa ra các giải pháp về pháp luật và thực tiễn.

Luận văn Thạc sỹ Luật học: *“Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai”* năm 2014 của tác giả Nguyễn Thị Hảo tại Đại học Quốc gia Hà Nội. Công trình nghiên cứu chủ yếu làm sáng tỏ các vấn đề lý luận và pháp luật về hòa giải trong tranh chấp đất đai qua thực tiễn áp dụng tại Việt Nam; từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn.

Luận văn Thạc sỹ Luật học: *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án từ thực tiễn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”* năm 2016 của tác giả Nguyễn Thị Thanh Hải tại Học viện Khoa học xã hội. Công trình nghiên cứu chủ yếu làm rõ pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai qua thực tiễn tại Tòa án Quận Hải Châu, Đà Nẵng, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn.

Luận văn Thạc sỹ Luật học: *“Pháp luật hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội”* năm 2017 của tác giả Nguyễn Văn Hoàng tại Học viện Khoa học xã hội. Công trình nghiên cứu chủ yếu làm rõ các cơ sở lý luận và pháp luật hòa giải tại cơ sở tranh chấp đất đai qua thực tiễn huyện Chương Mỹ, Hà Nội, đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn.

Luận văn thạc sỹ Luật học: *“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”* năm 2018 của tác giả Nguyễn Thanh Hưng tại Đại học

Luật Huế. Công trình nghiên cứu chủ yếu làm sáng tỏ lý luận và pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS qua thực tiễn tại Đà Nẵng; từ đó đưa ra các giải pháp pháp luật và thực tiễn.

Báo cáo nghiên cứu: *“Hòa giải tranh chấp đất đai tại Việt Nam - Phân tích pháp luật hiện hành, các thực tiễn và khuyến nghị cho cải cách”* năm 2013 được thực hiện bởi Cơ quan Phát triển Quốc tế Australia (AusAID) và Quỹ Châu Á. Quỹ Châu Á, kết hợp với Cơ Quan Phát Triển Quốc Tế Australia (AusAID), đã tài trợ Viện Nghiên cứu Chính sách, Pháp luật và Phát triển (PLD) thực hiện nghiên cứu này. Các hoạt động chính gồm có nghiên cứu bàn giấy, thảo luận nhóm tập trung, phỏng vấn các bên và khảo sát qua phiếu hỏi. Nghiên cứu nhằm phân tích pháp luật hiện hành và thực trạng thực thi các quy định về hòa giải cơ sở tranh chấp đất đai và đưa ra các khuyến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật về hòa giải cơ sở trong tranh chấp đất đai. Ngoài ra, nghiên cứu hướng tới xây dựng các diễn đàn khuyến khích thảo luận và tranh luận giữa các nhà hoạch định chính sách và các bên liên quan về chủ đề hòa giải.

Bài viết *“Xây dựng một thiết chế hòa giải, đối thoại tại Tòa án phù hợp với văn hóa truyền thống Việt Nam và bất kịp xu thế của thời đại”* của tác giả Nguyễn Hòa Bình, Tạp chí Dân vận số 4/2019.

Những công trình nghiên cứu trên khai thác những khía cạnh khác nhau về phương thức hòa giải tranh chấp đất đai, song chưa có công trình nào nghiên cứu một cách toàn diện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án. Vì vậy, trên cơ sở tiếp thu những ưu điểm của các tác giả đi trước, Luận văn đi sâu nghiên cứu các vấn đề lý luận pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án qua thực tiễn các tỉnh miền Trung.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn có mục đích nghiên cứu là làm sáng tỏ các cơ sở lý luận và pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án qua thực tiễn áp dụng các tỉnh miền Trung; từ đó đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

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

- Hệ thống đầy đủ các cơ sở lý luận pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Phân tích và làm sáng tỏ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Phân tích và làm sáng tỏ thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung.

- Đưa ra các giải pháp về mặt pháp luật và thực tiễn.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau:

- Các quan điểm, học thuyết về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án đã được công bố rộng rãi.

- Các văn bản quy phạm pháp luật Việt Nam điều chỉnh về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Các thống kê về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu sau:

- *Không gian nghiên cứu*: Luận văn nghiên cứu cơ sở lý luận và pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án trong khuôn khổ quy định của pháp luật Việt Nam.

- *Thời gian nghiên cứu*: Luận văn nghiên cứu thực tiễn trong giai đoạn 2018 - 2019.

- *Địa bàn nghiên cứu*: luận văn nghiên cứu tại Tòa án các tỉnh miền Trung.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác- Lênin dựa trên quy định của pháp luật Việt Nam về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như:

- Phương pháp tổng hợp, hệ thống hóa lý thuyết nhằm làm sáng tỏ các cơ sở lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Phương pháp phân tích quy phạm pháp luật nhằm làm sáng tỏ nội dung pháp luật Việt Nam hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Phương pháp thống kê nhằm làm rõ thực trạng thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung.

- Phương pháp bình luận, so sánh nhằm đưa ra các ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

- Luận văn còn sử dụng phương pháp diễn giải, quy nạp.

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

Ý nghĩa khoa học: Luận văn làm sáng tỏ các cơ sở lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án; đồng thời phân tích được ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về chế định này, từ đó đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

Ý nghĩa thực tiễn: Luận văn làm sáng tỏ được những ưu điểm, hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung, từ đó đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực tiễn trong thời gian tới.

7. Câu hỏi nghiên cứu và giả thiết nghiên cứu

7.1. Câu hỏi nghiên cứu

1) Tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản là gì?

2) Thế nào là hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án?

3) Khung pháp lý về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án hiện nay có những bất cập gì? Giải pháp nào để hoàn thiện khung khổ pháp lý về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án hiện nay?

7.2. Giả thuyết nghiên cứu

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án hiện nay chưa đạt hiệu quả như mong muốn do nhiều nguyên nhân, song có một nguyên nhân cơ

bản là do hành lang pháp lý cho việc giải quyết tranh chấp hợp đồng này bằng thủ tục Tòa án còn những bất cập cần phải khắc phục và hoàn thiện.

8. Kết cấu của luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Tài liệu tham khảo. Nội dung Luận văn được kết cấu thành ba chương như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án;

Chương 2. Thực trạng pháp luật hòa giải đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án qua thực tiễn các tỉnh miền Trung;

Chương 3. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN

1.1. Khái quát về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS

Tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh BĐS là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai nhằm mục đích sinh lời, trong đó các bên tranh chấp đều cho rằng mình phải được quyền và lợi ích đó do pháp luật quy định và bảo hộ.

**** Đặc điểm tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS***

Thứ nhất, chủ thể của tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS chỉ có thể là chủ thể của quyền quản lý, quyền chiếm hữu và quyền sử dụng đất mà không phải là chủ thể của quyền sở hữu đất đai. QSDĐ của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước hoặc được Nhà nước cho phép chuyển nhượng, cho thuê, thực hiện dịch vụ môi giới đất đai nhằm mục đích sinh lời. Như vậy, chủ thể của tranh chấp đất đai trong kinh doanh

BDS là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp tham gia với tư cách là người quản lý hoặc người sử dụng đất.

Thứ hai, nội dung của tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS rất đa dạng và phức tạp. Hoạt động quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường diễn ra rất đa dạng, phong phú với việc sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau, với diện tích, nhu cầu sử dụng khác nhau. Trong nền kinh tế thị trường, việc quản lý và sử dụng đất không đơn thuần chỉ là việc quản lý và sử dụng một tư liệu sản xuất. Đất đai đã trở thành một loại hàng hóa đặc biệt, có giá trị thương mại, giá đất lại biến động theo quy luật cung cầu trên thị trường, nên việc quản lý và sử dụng nó không đơn thuần chỉ là việc khai thác giá trị sử dụng mà trong hoạt động kinh doanh bất động sản đất có giá trị sinh lời (thông qua các hành vi kinh doanh QSDĐ). Tất nhiên, khi nội dung quản lý và sử dụng đất phong phú và phức tạp hơn thì những mâu thuẫn, bất đồng xung quanh việc quản lý và sử dụng đất đai cũng trở nên gay gắt và trầm trọng hơn.

Thứ ba, tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: Có thể gây mất ổn định về chính trị, phá vỡ mối quan hệ xã hội, phá vỡ trật tự quản lý đất đai, gây đình trệ sản xuất, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích không những của bản thân các bên tranh chấp mà còn gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước và xã hội.

Thứ tư, đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý và QSDĐ. Đất đai là loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án

** Khái niệm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án*

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án là việc các bên tranh chấp đất đai tự chấm dứt mâu thuẫn, tranh chấp trong quan hệ pháp luật về đất đai bằng sự thương lượng với nhau qua sự trung gian của một bên thứ ba là Tòa án theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự.

** Đặc điểm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án*

Thứ nhất, việc hòa giải tranh chấp đất đai không chỉ dựa trên quan điểm, đường lối, chính sách, pháp luật của đảng và nhà nước mà còn áp dụng phong

tục, tập quán truyền thống, hương ước, quy ước, luật tục của địa phương... để vận động, thuyết phục các bên tranh chấp.

Thứ hai, chủ thể hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là Tòa án.

Thứ ba, hòa giải tranh chấp đất đai được coi là một thủ tục tố tụng bắt buộc trong quá trình giải quyết vụ án dân sự tại Tòa án.

Thứ tư, việc hòa giải được tiến hành tại địa bàn nơi có đất tranh chấp.

Thứ năm, việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS phải do các chủ thể am hiểu pháp luật về đất đai, nắm vững nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và nguyên nhân tranh chấp giữa các bên.

Thứ sáu, hòa giải tranh chấp đất đai được tiến hành dựa trên những cơ sở như sau:

Một là, hòa giải tranh chấp đất đai phải tôn trọng quyền định đoạt của các đương sự có tranh chấp.

Hai là, hòa giải tranh chấp đất đai cần được thực hiện kịp thời và nhanh chóng.

Ba là, hòa giải tranh chấp đất đai không chỉ là nghĩa vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà còn là trách nhiệm của cả cộng đồng xã hội và của mỗi người sử dụng đất.

Thứ bảy, hoà giải tranh chấp nói chung và hoà giải tranh chấp đất đai nói riêng cần xoá tan tâm lý “thắng - thua” của các bên đương sự và thay vào đó là khuyến khích tinh thần “đôi bên cùng có lợi”.

1.1.3. Ý nghĩa của hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Hòa giải là một biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp cho các bên tranh chấp tìm ra một giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trong tranh chấp đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận. Hòa giải thành mang lại ý nghĩa tích cực đối với: Tòa án, đương sự và toàn xã hội.

1.1.4. Sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Thứ nhất, việc điều chỉnh hòa giải tranh chấp đất bằng pháp luật là cần thiết, để tạo nên một hành lang pháp lý vững chắc giúp các bên thuận lợi hơn trong việc áp dụng để giải quyết tranh chấp.

Thứ hai, nâng cao vị thế, vai trò và mở rộng phạm vi áp dụng của hoạt động hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ ba, góp phần nâng cao chất lượng của hoạt động hòa giải, qua đó nhằm tăng tỷ lệ hòa giải thành.

Thứ tư, việc luật hóa các quy định về hòa giải tranh chấp đất đai cho phép Nhà nước tham gia vào hoạt động này.

Thứ năm, xu hướng các tranh chấp gia tăng, mâu thuẫn, bất đồng ngày càng lớn là nguyên nhân của sự bất ổn định trật tự, xã hội.

1.2. Nội dung pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

1.2.1. Nội dung các nguyên tắc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Những nguyên tắc mang tính xuyên suốt trong quá trình hòa giải tranh chấp dân sự nói chung và các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng là: *“Tôn trọng sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không được dùng vũ lực hoặc đe dọa dùng vũ lực, bắt buộc các đương sự phải thỏa thuận không phù hợp với ý chí của mình. Nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”* (khoản 2 Điều 205 BLTTDS 2015).

Bên cạnh đó, việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS còn phải tuân thủ những nguyên tắc của pháp luật đất đai như: *“Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”*¹, và những nguyên tắc của pháp luật kinh doanh BĐS như: *“Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.*

¹ Điều 6 Luật đất đai năm 2013.

Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”².

1.2.2. Nội dung các quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án được quy định bởi Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

Thứ nhất, nhóm quy định điều chỉnh về các nguyên tắc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

Thứ hai, nhóm quy định điều chỉnh về phạm vi hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS.

Thứ ba, nhóm quy định điều chỉnh về thành phần tham gia phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS.

Thứ tư, nhóm quy định điều chỉnh về trình tự, thủ tục tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

Thứ năm, nhóm quy định điều chỉnh về khiếu nại và thực hiện kết quả hòa giải.

Tiểu kết Chương 1

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án là một nội dung quan trọng trong hệ thống pháp luật Việt Nam, kết thúc chương 1 Luận văn đã làm sáng tỏ các vấn đề sau đây:

Một là, khái quát hóa một cách đầy đủ các cơ sở lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án như khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của việc hòa giải.

Hai là, làm sáng tỏ các vấn đề lý luận pháp luật và cấu trúc pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

Ba là, làm sáng tỏ được quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án ở Việt Nam.

² Điều 4 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN CÁC TỈNH MIỀN TRUNG

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

2.1.1. Phạm vi hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Phạm vi của hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là rất rộng, mọi tranh chấp phát sinh giữa các chủ thể đều được hòa giải, trừ những trường hợp không được hòa giải, không hòa giải được hoặc vụ tranh chấp giải được quyết theo thủ tục rút gọn.

2.1.2. Quy định về thành phần tham gia phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS

Thành phần tham gia phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS bao gồm:

- Thẩm phán được phân công chủ trì phiên họp hòa giải;
- Thư ký phiên hòa giải là thư ký được Tòa án phân công;
- Các bên tranh chấp và người bảo vệ quyền lợi của họ;
- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền lợi của họ;
- Phiên dịch hoặc tổ chức giám định đất đai.

Các cá nhân, tổ chức khác cũng có thể là thành phần tham gia phiên hòa giải nếu được triệu tập.

2.1.3. Quy định về trình tự, thủ tục phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Trình tự thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án được thực hiện theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, thời điểm mở phiên họp hòa giải

Thứ hai, tổ chức phiên họp hòa giải

Thứ ba, kết thúc phiên họp hòa giải

Thứ tư, căn cứ vào biên bản hòa giải có thể xảy ra các trường hợp:

Một là, hòa giải thành toàn bộ vụ án.

Hai là, hòa giải thành một phần vụ án.

Ba là, hòa giải không thành.

2.1.4. Quy định về khiếu nại và thực thi kết quả phiên hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án

Việc khiếu nại và thi hành kết quả hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án được thực hiện theo quy định tại Điều 212 và Điều 213 BLTTDS 2015.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật hòa giải giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án các tỉnh miền Trung

2.2.1. Tình hình hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa các tỉnh miền Trung

2.2.1.1. Tình hình tranh chấp đất đai hiện nay

* Tranh chấp đất đai là một trong những loại tranh chấp phổ biến và phức tạp hiện nay, thực thực tế cho thấy các tranh chấp đất đai nảy sinh thuộc các dạng chủ yếu sau đây:

Một là, nhóm tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

Hai là, nhóm tranh chấp liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất.

Ba là, nhóm tranh chấp liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bốn là, nhóm tranh chấp liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm là, nhóm tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

* Các tranh chấp đất đai trên đây phát sinh giữa những chủ thể sau:

Một là, tranh chấp đất đai phát sinh giữa những người sử dụng đất với nhau.

Hai là, tranh chấp giữa người sử dụng đất với cơ quan nhà nước

2.2.1.2. Thực trạng hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa các tỉnh miền Trung

Thực hiện kết luận của Ban Chỉ đạo cải cách tư pháp Trung ương tại Thông báo số 121a-TB/BNCTW ngày 20-9-2018, và tạo cơ sở cho việc ban hành Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án, TAND tối cao đã thực hiện thí điểm về đổi mới, tăng cường hòa giải, đối thoại trong giải quyết các tranh chấp dân sự, khiếu kiện hành chính tại TAND 16 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong đó khu

vực miền trung, tây nguyên có 05 tỉnh, thành phố là Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Quảng Nam, Khánh Hòa. Thời gian thực hiện thí điểm từ tháng 11/2018 đến hết ngày 20/8/2019. Mỗi tỉnh thành thí điểm tổ chức 6 đến 9 Trung tâm hòa giải, đối thoại tại các TAND 02 cấp. Tại Quảng Nam thành lập 09 Trung tâm tại tòa tỉnh và 08 huyện; Khánh Hòa thành lập 07 trung tâm; các tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An và thành phố Đà Nẵng mỗi tỉnh thành lập 06 trung tâm.

Tổng kết quá trình thí điểm hoạt động của các trung tâm hòa giải, đối thoại tại tòa án các tỉnh miền Trung tương đối khả quan, tỷ lệ hòa giải thành đạt tỷ lệ tương đối cao trên 60%, trong đó hoạt động hòa giải trong tranh chấp kinh doanh thương mại nói chung và trong hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản nói riêng đạt tỷ lệ trên 39% (cao nhất là thành phố Đà Nẵng đạt tỷ lệ 85%). Bước đầu đã đạt được những kết quả đáng khích lệ.

2.2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung

2.2.2.1. Những kết quả đạt được

Trong năm 2019, TAND hai cấp các tỉnh miền Trung thụ lý 29 vụ tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đã tiến hành hòa giải 21 vụ, trong đó hòa giải thành 08 vụ, đạt tỷ lệ 38,09%.

Kết quả tại các trung tâm hòa giải, đối thoại tại Tòa án tại 05 tỉnh, thành phố ở miền Trung thí điểm tổ chức Trung tâm hòa giải, đối thoại tại tòa: Trong thời gian 10 tháng thí điểm đã thụ lý hòa giải 17 vụ tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đã tiến hành hòa giải 12 vụ, trong đó hòa giải thành 07 vụ đạt tỷ lệ 58,3%.

Từ những kết quả nêu trên cho thấy, việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung có một số ưu điểm sau:

Một là, Tòa án các địa phương đã chú trọng công tác hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS một cách tích cực, phần lớn khi thụ lý vụ án, các Tòa đều tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về vụ tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Hai là, việc hòa giải tại Tòa án về tranh chấp đất đai đạt tỷ lệ thành tương đối cao, nhất là các vụ tranh chấp được hòa giải tại Trung tâm hòa giải, đối thoại.

2.2.2.2. Những hạn chế, bất cập còn tồn tại

Thứ nhất, những hạn chế về trình độ hiểu biết, nhận thức pháp luật về hòa giải của Thẩm phán.

Thứ hai, các quy định của pháp luật về trách nhiệm hòa giải của Tòa án còn chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu về khuyến khích hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ ba, BLTTDS không có quy định về thủ tục trong trường hợp các đương sự có thỏa thuận lại sau khi Tòa án đã lập biên bản hòa giải thành.

Tiểu kết Chương 2

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được điều chỉnh chặt chẽ bởi pháp luật tố tụng dân sự và các ngành luật khác có liên quan. Kết thúc chương 2 Luận văn đã làm sáng tỏ:

Một là, phân tích và làm sáng tỏ các nội dung của pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh về hoạt động hòa giải nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng tại Tòa án; qua đó nhận diện được những ưu điểm và thiếu sót trong quy định của pháp luật hiện hành về chế định này.

Hai là, phân tích và làm sáng tỏ thực tiễn thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án các tỉnh miền Trung; đưa ra được những ưu điểm cũng như hạn chế trong quá trình áp dụng pháp luật hòa giải tại Tòa án.

Chương 3
ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT,
NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HÒA GIẢI
TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI TÒA ÁN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

3.1.1. Đảm bảo phù hợp với quan điểm, chủ trương phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam của Đảng và Nhà nước

Đảng và Nhà nước ta luôn coi trọng việc hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm phù hợp với chiến lược phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; trong đó đặc biệt nhấn mạnh đến hoàn thiện chính sách pháp luật tố tụng dân sự, bao gồm các quy định về hòa giải tại Tòa án.

Giải quyết tranh chấp bằng phương thức hòa giải như một phương thức giải quyết độc lập là biện pháp giải quyết tranh chấp phù hợp với xu thế của thời đại. Trong điều kiện của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giao lưu dân sự, kinh tế ngày càng phát triển, đa dạng về hình thức, phong phú về nội dung, đan xen và giao thoa với nhau. Phạm vi của các quan hệ xã hội, đặc biệt là các quan hệ dân sự, kinh tế không còn bó hẹp trong quốc gia, mà mở rộng ra khu vực và thế giới. Việc duy trì và nâng cao hiệu quả hoạt động của phương thức hòa giải để giải quyết tranh chấp có ý nghĩa xã hội sâu sắc, góp phần giải quyết một cách hòa bình, thân thiện, nhanh chóng các mâu thuẫn, bất đồng; thúc đẩy giao lưu dân sự, kinh tế phát triển; xây dựng các mối quan hệ trong xã hội một cách hòa bình, ổn định lâu dài.

3.1.2. Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong tổng thể cải cách hệ thống tư pháp hiện nay

Quy định về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS không chỉ được điều chỉnh bởi pháp luật tố tụng dân sự mà còn chịu sự ảnh hưởng của các ngành luật khác có liên quan. Thực tế cho thấy, khi một quan hệ pháp luật đất đai nói chung và quan hệ tranh chấp đất đai nói riêng phát sinh, chúng có thể là sự liên quan và hệ lụy tới nhiều hành vi và nhiều nội dung thuộc phạm vi điều

chính của nhiều văn bản pháp luật của một ngành luật, thậm chí của nhiều ngành luật chuyên ngành.

3.1.3. Đảm bảo tính công khai, minh bạch

Thứ nhất, đảm bảo công khai, minh bạch trong hoạt động xây dựng và ban hành pháp luật.

Thứ hai, công khai, minh bạch trong hoạt động thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án.

3.1.4. Đảm bảo tính độc lập của trung gian hòa giải và quyền tự định đoạt của các đương sự

Thứ nhất, một trong những yếu tố bảo đảm sự thành công hiệu quả của việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là sự công bằng của người tiến hành hòa giải.

Thứ hai, tôn trọng quyền tự định đoạt của các đương sự.

3.1.5. Đảm bảo thực hiện kết quả hòa giải thành trên cơ sở quy định của pháp luật

Để đảm bảo giá trị pháp lý của kết quả hòa giải; từ đó hạn chế các tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết; bảo vệ tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp; đòi hỏi sau khi kết thúc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS thì kết quả hòa giải thành phải được thực thi một cách chặt chẽ sau khi được Tòa án công nhận trên cơ sở quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

3.2.1. Hoàn thiện các quy định về hòa giải tại Tòa án trong pháp luật TTDS

Thứ nhất, từ việc phân tích các nguyên tắc hòa giải tại Tòa án, tác giả nhận thấy trong hòa giải nói chung và hòa giải tại Tòa án nói riêng cần bổ sung một số nguyên tắc mới nhằm phù hợp với thực tiễn giải quyết tranh chấp như:

Một là, bổ sung nguyên tắc hòa giải phải vừa tích cực vừa kiên trì, mềm dẻo.

Hai là, bổ sung nguyên tắc bình đẳng, trung thực.

Ba là, bổ sung nguyên tắc tôn trọng và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, lợi ích của các chủ thể khác và lợi ích của Nhà nước.

Thứ hai, quy định về phạm vi hòa giải, tác giả kiến nghị nên điều chỉnh một số nội dung sau:

Một là, pháp luật tố tụng dân sự cần quy định rõ ràng hơn về trường hợp đương sự vắng mặt nhưng có lý do chính đáng khi tham gia hòa giải.

Hai là, quy định rõ ràng về khái niệm “lý do chính đáng”.

Thứ ba, về trình tự, thủ tục hòa giải, tác giả kiến nghị nên xem xét điều chỉnh một số nội dung sau:

- Một là, trong trường hợp các đương sự thay đổi thỏa thuận ban đầu bằng một thỏa thuận mới thì Thẩm phán tiếp tục lập biên bản về sự thỏa thuận lại giữa các bên đương sự.

- Hai là, pháp luật TTDS cần quy định chặt chẽ đối với trường hợp trong vụ án có nhiều đương sự, mà có đương sự vắng mặt nhưng có đương sự có mặt vẫn đồng ý tiến hành hòa giải và các đương sự có mặt thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ba là, đối với trường hợp các đương sự có một sự thỏa thuận về một phần của vụ án và phần thỏa thuận của đương sự độc lập với các phần khác của vụ án thì Tòa án vẫn quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần này, quyết định có hiệu lực pháp luật ngay.

Thứ tư, bổ sung thủ tục trong trường hợp các đương sự có thỏa thuận lại sau khi Tòa án đã lập biên bản hòa giải thành.

Thứ năm, cần quy định cụ thể hơn về trường hợp hòa giải tại phiên Tòa sơ thẩm và phiên Tòa phúc thẩm.

3.2.2. Nhanh chóng nghiên cứu, ban hành Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án

Dự thảo Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án có một số điểm nhấn sau:

Một là, hoạt động hòa giải, đối thoại theo pháp luật TTDS không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Hai là, Hòa giải viên, đối thoại viên phải là người có đủ tiêu chuẩn, điều kiện, được Chánh án TANDTC ra quyết định bổ nhiệm để tiến hành hòa giải vụ việc dân sự, đối thoại khiếu kiện hành chính theo quy định của Luật này.

Ba là, quá trình hòa giải, đối thoại có thể được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, trực tuyến hoặc các hình thức khác; tiến hành trong nhiều phiên, giải quyết lần lượt các yêu cầu hòa giải, đối thoại; các phiên hòa giải, đối thoại được

thực hiện công khai hoặc không công khai theo thỏa thuận của các bên. Việc hòa giải bảo đảm các bên tham gia hòa giải hoàn toàn tự nguyện và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ, dựa trên sự nhượng bộ lẫn nhau.

Bốn là, việc đối thoại bảo đảm dân chủ, tôn trọng ý kiến của các bên. Các bên tham gia hòa giải, đối thoại có nghĩa vụ tuân thủ các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật; tham gia hòa giải, đối thoại với tinh thần thiện chí, hợp tác.

Trên cơ sở đó, tác giả có một số đề xuất nhằm hoàn thiện Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án như sau:

Một là, để đảm bảo hoạt động hòa giải, đối thoại tại Tòa án là hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào cơ chế hoạt động của Tòa án. Đồng thời nhằm đảm bảo các quy định tại Dự thảo có sự thống nhất trong việc xác định hoạt động hòa giải, đối thoại tại Tòa án là thủ tục không bắt buộc.

Hai là, hoạt động hòa giải, đối thoại phải được diễn ra tại trụ sở của Tòa án, chỉ tiến hành ngoài trụ sở của Tòa án khi có các điều kiện nhất định. Nhằm hướng tới đảm bảo công bằng cho các bên tranh chấp, hoạt động hòa giải được công khai minh bạch.

Ba là, cần xác định rõ điều kiện để tiến hành hòa giải, đối thoại tại Tòa án phải bảo đảm đồng thời các điều kiện thụ lý giải quyết vụ việc dân sự tại Tòa án.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

3.3.1. Xây dựng đội ngũ cán bộ làm công tác hòa giải tranh chấp có trình độ chuyên môn cao, có tinh thần trách nhiệm và tâm huyết

Có thể nói, kết quả hòa giải phụ thuộc rất nhiều vào chất lượng đội ngũ thực hiện công tác hòa giải, đặc biệt là các Thẩm phán, Thư ký tại phiên hòa giải. Vì vậy trước hết phải nâng cao chất lượng, năng lực, trình độ chuyên môn của đội ngũ thực hiện công tác hòa giải bằng nhiều phương thức khác nhau, bên cạnh đó còn phải bồi dưỡng tinh thần trách nhiệm của họ. Xây dựng đội ngũ cán bộ, Thẩm phán vững vàng về bản lĩnh chính trị, giỏi về chuyên môn là một yêu cầu quan trọng trong tiến trình cải cách tư pháp mà Nhà nước ta đang thực hiện.

3.3.2. Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về hòa giải tranh chấp tại Tòa án

Đẩy mạnh hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nhằm nâng cao nhận thức, trách nhiệm của các cấp, các ngành và toàn xã hội đối với công tác này.

3.3.3. Tổ chức và xây dựng mô hình Trung tâm hòa giải, đối thoại bên cạnh Tòa án

Thực tiễn cho thấy việc tổ chức các Trung tâm hòa giải, đối thoại tại Việt Nam là hoàn toàn khả thi và hiệu quả. Hiện nay, mô hình “Trung tâm Hòa giải bên cạnh Tòa án” là một trong những mô hình được nhiều nước áp dụng thành công, giải quyết các tranh chấp dân sự, kinh tế rất có hiệu quả.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các Trung tâm hòa giải, đối thoại thể hiện được những ưu điểm rõ rệt như:

Một là, phát huy tối đa tự do ý chí và khả năng tự định đoạt của các chủ thể tham gia.

Hai là, đáp ứng được mong muốn của các bên tranh chấp.

Ba là, kết quả giải quyết của phương thức này được pháp luật thừa nhận.

Bốn là, thông qua hòa giải, các bên tìm được sự thiện chí, thống nhất để hài hòa lợi ích đôi bên.

Năm là, kết quả giải quyết tranh chấp bằng hòa giải có tính khả thi.

Sáu là, nếu hòa giải thành công thì tranh chấp được giải quyết mà không cần phải thông qua con đường tố tụng tư pháp.

3.3.4. Đảm bảo cơ sở vật chất, kỹ thuật tại Tòa án phù hợp với hoạt động hòa giải

Để hoạt động hòa giải và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án nói riêng có hiệu quả, Đảng và Nhà nước cần tạo điều kiện, xây dựng đầy đủ hệ thống cơ sở vật chất, kỹ thuật phục vụ nhu cầu hòa giải của các chủ thể.

3.3.5. Đẩy mạnh hợp tác, học hỏi kinh nghiệm quốc tế trong hòa giải tại Tòa án về tranh chấp đất đai

Tòa án Việt Nam nên đẩy mạnh hợp tác, học hỏi kinh nghiệm từ Tòa án các quốc gia trên thế giới về hoạt động giải quyết tranh chấp. Tăng cường học hỏi hợp tác giữa các cơ quan, tổ chức trong nước với các tổ chức quốc tế và quốc gia khác để giao lưu giúp chúng ta tranh thủ được sự giúp đỡ về chuyên môn, cơ sở vật chất. Từ đó góp phần nâng xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật về hòa giải trong tranh chấp đất đai. Ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu đặt ra của xã hội trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

Tiểu kết Chương 3

Hòa giải có vai trò rất lớn đối với các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án, vì vậy việc hoàn thiện chế định này là hết sức cần thiết, trong nội dung chương 3 Luận văn đã làm sáng tỏ các vấn đề sau:

Một là, phân tích và làm sáng tỏ các yêu cầu khi hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án hiện nay.

Hai là, đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án.

Ba là, đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BDS tại Tòa án trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Trước bối cảnh tác động của nền kinh tế thị trường, những mâu thuẫn tranh chấp về đất đai trong kinh doanh bất động sản ngày càng đa dạng và diễn biến ngày càng phức tạp, đòi hỏi cần có một biện pháp giải quyết những mâu thuẫn tranh chấp này một cách mềm dẻo, kịp thời, giữ được hòa khí và giữ được bí mật kinh doanh.

Trong toàn bộ nội dung của Luận văn tác giả đã nghiên cứu các vấn đề lý luận tổng quát, thực trạng quy định pháp luật, thực trạng thi hành pháp luật, và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại Tòa án. Tuy nhiên, tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản là một trong những nội dung tranh chấp vô cùng phức tạp. Mặc dù, Đảng và Nhà nước ta đã có những quan tâm, nỗ lực trong việc xây dựng các quy định về hòa giải nhằm hỗ trợ cho Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến nội dung này một cách hiệu quả, đặc biệt là trong BLTTDS 2015 đã dành hẳn một chương quy định về hòa giải là cơ sở cho việc hòa giải các tranh chấp nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

Tuy nhiên, thực tiễn hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS thời gian qua tại các tỉnh miền Trung cho thấy, những tranh chấp về đất đai trong kinh doanh BĐS là một dạng tranh chấp mới nhưng ngày càng diễn biến đa dạng và phức tạp. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ giải quyết tranh chấp bằng biện pháp hòa giải, Tòa án các cấp các tỉnh miền Trung cũng đã gặp rất nhiều vướng mắc, hạn chế, bộc lộ sự lúng túng, chưa thực sự chủ động. Ngoài nguyên nhân chủ quan của ngành Tòa án như năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của một bộ phận cán bộ, Thẩm phán còn hạn chế, chưa cập nhật, trang bị đầy đủ các kỹ năng cơ bản, cần thiết trong hòa giải,... Còn tồn tại nhiều nguyên nhân khách quan như hệ thống pháp luật đất đai của Nhà nước ta chưa thực sự ổn định, mỗi hồi kỳ, mỗi giai đoạn phát triển của đất nước lại có sự thay đổi, quy định của các văn bản có liên quan còn nhiều nội dung chồng chéo, chưa giải thích kịp thời. Bên cạnh đó, tranh chấp phát sinh cũng một phần xuất phát từ ý thức chấp hành pháp luật của các chủ thể còn hạn chế. Những điều này đã làm ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của công tác hòa giải các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS của Tòa án trên địa bàn các tỉnh miền Trung.

Các nội dung cụ thể đã được thể hiện trong nội dung toàn văn và bản tóm tắt. Để hoàn thành luận văn này, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi trân trọng cảm ơn tất cả các thầy giáo, cô giáo thuộc Trường Đại học Luật, Đại học Huế đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và có những góp ý quý báu, giúp tôi hoàn thiện Luận văn của mình. Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới giảng viên hướng dẫn: PGS.TS.Nguyễn Văn Cừ đã tận tình chỉ bảo, giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này./.