

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN HOÀNG YÊN THẢO

**HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM - QUA THỰC TIỄN
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

ĐÀ NẴNG, năm 2020

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

Người hướng dẫn khoa học: TS. LÊ THỊ PHÚC

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

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận văn	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
7. Cơ cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN	6
1.1. Khái quát về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam .	6
1.1.1. Khái niệm môi giới bất động sản	6
1.1.2. Khái niệm mua bán bất động sản	6
1.1.3. Khái niệm hợp đồng môi giới mua bán bất động sản	7
1.1.4. Đặc điểm hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.....	7
1.2. Vai trò của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản hiện nay	8
1.3. Nội dung pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản	8
1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới thực hiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản hiện nay	9
1.4.1. Yếu tố văn hóa của bên tham gia quan hệ pháp luật.....	9
1.4.2. Yếu tố pháp luật trong nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa.....	9
1.4.3. Yếu tố tổ chức bộ máy cơ quan công quyền thực hiện việc thanh tra, giám sát, xử lý và giải quyết tranh chấp pháp luật về bảo vệ quan hệ môi giới mua bán bất động sản.....	9
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1.....	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	11
2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.....	11
2.1.1. Những mặt hoàn thiện của pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.....	11
2.1.2. Hạn chế của pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản	11
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.....	12
2.2.1. Tổng quan tình hình môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.	12
2.2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp một số hợp đồng môi giới mua bán bất động sản áp dụng tại thành phố Đà Nẵng.	12
2.2.2.1. Tình hình chung trong hoạt động môi giới mua bán bất động sản thường xảy ra những tranh chấp tại thành phố Đà Nẵng.....	12

2.2.2.2. Một số tranh chấp điển hình về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản áp dụng tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua.	13
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2	14
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	15
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản ở Việt Nam	15
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản ở Việt Nam	15
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.....	16
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3	18
KẾT LUẬN CHUNG	19
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	20

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Với sự phát triển không ngừng của thị trường bất động sản, hoạt động môi giới ra đời như một tất yếu khách quan. Việc cho phép tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản với mô hình phù hợp, chiến lược phát triển hợp lý sẽ thúc đẩy thị trường, kích thích nhu cầu, mở rộng kênh phân phối, gián tiếp hình thành và làm tăng giá trị của bất động sản. Qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư bất động sản rút ngắn thời gian thu hồi vốn, tái đầu tư, bảo đảm hiệu quả kinh tế, tăng uy tín và tính hấp dẫn cho nhà đầu tư, người tiêu dùng có cơ hội được phục vụ tốt hơn¹. Với ý nghĩa đó, hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay đã và đang là công cụ pháp lý quan trọng để điều chỉnh mối quan hệ môi giới bất động sản, là việc tổ chức, cá nhân làm trung gian cho các bên trong quan hệ giao dịch bất động sản thực hiện giới thiệu cho các bên cơ hội giao kết hợp đồng, cung cấp các dịch vụ hỗ trợ có liên quan đến những giao dịch bất động sản. Đó là những hoạt động trung gian nhằm chấp nối cho những giao dịch rất phong phú và đa dạng, có thể là những giao dịch chuyển nhượng, cho thuê...

Hoạt động môi giới trong thị trường bất động sản nói chung, hoạt động môi giới trên sàn giao dịch bất động sản (SGDBĐS) nói riêng là hoạt động nhằm tìm kiếm lợi nhuận và bao giờ cũng thể hiện qua hợp đồng. Hợp đồng môi giới bất động sản là sự thỏa thuận giữa bên môi giới và bên được môi giới bất động sản, theo đó bên môi giới phải cung cấp cho bên được môi giới một cơ hội giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại... cung cấp cho khách hàng các dịch vụ trung gian liên quan đến việc giao dịch bất động sản và bên được môi giới có nghĩa vụ phải trả thù lao cho bên môi giới.

¹ Doãn Hồng Nhung (2010), *Pháp luật về tạo dựng đăng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam*, NXB Lao Động, Hà Nội, tr.51

Tuy nhiên hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam thời gian qua cũng bộc lộ nhiều bất cập, các quy định và việc áp dụng các quy định về môi giới bất động sản (MGBDS), hầu hết các dịch vụ môi giới mua bán hoặc cho thuê nhà đất nhỏ lẻ hiện nay trên thị trường bất động sản đều không ký hợp đồng môi giới trước mà chỉ thỏa thuận phí hoa hồng bằng miệng. Chưa có thống kê cụ thể, nhưng ghi nhận tại một số sàn phân phối, phí môi giới sẽ nhỏ hơn 5% giá trị bất động sản (với các bất động sản có giá trị dưới 2 tỷ đồng là khoảng 2%; với các bất động sản có giá trị trên 2 tỷ đồng là khoảng 1%). Đây là con số phần trăm trên giá trị hợp đồng mà người bán nhà, chủ dự án chi trả cho nhân viên - công ty môi giới. Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia độc lập, con số này cũng chỉ mang tính tương đối và thực tế vẫn bị thả nổi không ai kiểm soát. Ở nhiều dự án "hot", các sàn môi giới vẫn tùy ý quyết định mức phí môi giới khác nhau, dẫn đến khi có vấn đề phát sinh, cả chủ đầu tư và khách hàng đều phải chịu bất lợi. Do phạm vi hoạt động của môi giới kéo dài từ các dự án mở bán đến những căn hộ, nhà đất chuyển nhượng lại trực tiếp từ chủ nhà, người mua sẽ phải chấp nhận hoặc chi trả để mua được căn hộ ở dự án phù hợp hoặc phải trả phí chuyển nhượng cao hơn thỏa thuận².

Để khắc phục những trở ngại này cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Để đưa ra các giải pháp hữu hiệu cần phải đánh giá khách quan, đầy đủ về các quy định pháp luật hiện hành, cũng như thực trạng áp dụng các quy định này để có thể tìm ra những tồn tại, khuyết điểm. Chính vì vậy, tôi chọn đề tài "*Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam - qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng*" để nghiên cứu.

2. Tình hình nghiên cứu

Cho đến thời điểm hiện tại, vấn đề hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam không mới đối với cơ quan nhà nước và cộng đồng doanh nghiệp, cộng đồng xã hội. Tuy nhiên, vấn đề này vẫn còn rất mới mẻ

² Ninh Việt (2017), *Môi giới và góc khuất mang tên "hoa hồng"*, Báo Đầu tư Bất động sản, truy cập tại <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/moi-gioi-va-goc-khuat-mang-ten-hoa-hong-163726.html> [17h ngày 12/1/2020]

trong khoa học pháp lý ở nước ta. Khi tiến hành nghiên cứu đề tài này, tác giả có tìm hiểu và nhận thấy trước đó đã có một số công trình nghiên cứu về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay như:

- Sách chuyên khảo “*Thị trường bất động sản - Lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*” của PGS.TS Thái Bá Cẩn và ThS. Trần Nguyên Nam do NXB Tài chính xuất bản năm 2003.

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*” của Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyền do NXB Tư pháp xuất bản năm 2009.

- Đề tài QL08.01 “*Hoàn thiện pháp luật về môi giới kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*” - Chủ nhiệm đề tài TS. Doãn Hồng Nhung, nghiệm thu T11/2009 tại Khoa Luật - ĐHQG Hà Nội.

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về tạo dựng đăng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam*” của TS Doãn Hồng Nhung, do NXB Lao Động xuất bản năm 2010.

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản*” của PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền do NXB Tư pháp xuất bản năm 2012.

- Dự án VIE/97/016 về *Đề án phát triển thị trường bất động sản* do Viện nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương thực hiện dưới sự bảo trợ của Chương trình phát triển Liên Hợp quốc.

- *Thị trường bất động sản – Lý luận và thực tiễn ở Việt Nam* của PGS. TS Thái Bá Cẩn và ThS. Trần Nguyên Nam do NXB. Tài chính ấn hành tái bản lần 2 năm 2014.

- *Pháp luật về môi giới bất động sản*, luận văn thạc sĩ luật học Phạm Thị Trang tại Đại học Luật Hà Nội năm 2013.

Tuy nhiên, pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam là một lĩnh vực chuyên sâu, có tính khoa học cao của chuyên ngành luật kinh tế. Chưa có công trình nghiên cứu chuyên sâu (qua khảo sát cho thấy) về việc nghiên cứu pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam trong mối quan hệ với hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản nói chung ở thời điểm hiện nay.

Vì vậy, đề tài Luận văn về cơ bản là mới, chưa được nghiên cứu tổng thể, toàn diện. Đề tài được thực hiện trên cơ sở tiếp thu có chọn lọc và kế thừa các kết quả nghiên cứu của các công trình đã được ra nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện vấn đề này trong lý luận và thực tiễn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận văn

Luận văn làm rõ những vấn đề lý luận về nội dung, vai trò, đồng thời đánh giá thực trạng của các quy định pháp luật về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam chỉ ra những điểm còn hạn chế, bất cập từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

Để đạt được mục đích đặt ra, tác giả thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Tìm hiểu những khái niệm cơ bản của pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam; cơ sở lý luận về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

- Tìm hiểu các quy định về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam có liên quan hiện nay.

- Tìm hiểu thực tiễn áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng, từ đó chỉ ra những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật.

- Từ những nhiệm vụ trên, tác giả sẽ đưa ra phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: Các quy định về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng tại thành phố Đà Nẵng.

Phạm vi nghiên cứu về không gian: Quy định về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu về thời gian: 2015 – 2019.

Địa bàn nghiên cứu: Thành phố Đà Nẵng.

5. Phương pháp nghiên cứu

Để hoàn thành tốt nhiệm vụ của đề tài đặt ra, trong quá trình nghiên cứu luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác – Lênin, đồng thời bám sát các quan điểm, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về pháp luật về chính sách về quyền của đương sự trong tố tụng dân sự.

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học sau:

- Phương pháp phân tích và tổng hợp.
- Phương pháp đánh giá, bình luận.
- Phương pháp so sánh.
- Phương pháp thống kê, phương pháp quy nạp, diễn dịch.

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

- Luận văn góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện pháp luật và đảm bảo hiệu quả thực thi pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

- Góp phần giúp chính quyền và các cơ quan ban ngành nghiên cứu hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam trong gian đoạn tới.

7. Cơ cấu của luận văn

Cơ cấu của luận văn bao gồm: Phần mở đầu; phần nội dung gồm 03 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản và thực tiễn áp dụng tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản và nâng cao hiệu quả áp dụng tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam

1.1.1. Khái niệm môi giới bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản không đưa ra khái niệm cụ thể về môi giới bất động sản, tuy nhiên căn cứ vào một số quy định của Luật có thể đưa ra khái niệm về môi giới bất động sản như sau: *Môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản, theo đó tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản làm trung gian (gọi là bên môi giới) cho các bên mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản (gọi là bên được môi giới) trong việc đàm phán, ký hợp đồng kinh doanh bất động sản và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng môi giới bất động sản.*

1.1.2. Khái niệm mua bán bất động sản

Mua bán bất động sản là một trong những quan hệ pháp luật được diễn ra thông dụng, phổ biến nhất được pháp luật điều chỉnh. Vì đối tượng của mua bán bất động sản là những tài sản được phép giao dịch, là quyền chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất đai... Mặt khác đối tượng của mua bán bất động sản còn có thể là vật hình thành trong tương lai mà tại thời điểm hiện tại khi hai bên thỏa thuận tài sản đó chưa hình thành nhà như: Trao đổi nhà chung cư hình thành trong tương lai, nhà theo dự án... Mua bán bất động sản là hợp đồng song vụ và có đền bù, có hậu quả pháp lý là quyền sở hữu phải được chuyển giao, không phải chuyển giao có thời hạn hoặc có điều kiện mà quyền sở hữu được chuyển giao một cách toàn diện các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với tài sản là đối tượng của quan hệ giao dịch.

1.1.3. Khái niệm hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản là sự thỏa thuận giữa bên môi giới và bên được môi giới bất động sản, theo đó bên môi giới phải cung cấp cho bên được môi giới một cơ hội giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại,... cung cấp cho khách hàng các dịch vụ trung gian liên quan đến việc giao dịch bất động sản và bên được môi giới có nghĩa vụ phải trả thù lao cho bên môi giới.

1.1.4. Đặc điểm hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

Thứ nhất, hợp đồng môi giới mua bán bất động sản là hoạt động trung gian nhằm mục đích sinh lợi.

Thứ hai, hợp đồng môi giới mua bán bất động sản là một loại hình kinh doanh có điều kiện và mang tính chuyên nghiệp.

Một là, không phải bất kỳ, tổ chức, cá nhân nào cũng được quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

Hai là, nhà hợp đồng môi giới mua bán bất động sản phải được đào tạo bài bản có đủ trình độ, kiến thức chuyên môn nghiệp vụ, có kỹ năng môi giới và tuân thủ nghiêm ngặt đạo đức nghề nghiệp môi giới bất động sản.

Thứ ba, hợp đồng môi giới mua bán bất động sản được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản.

Thứ tư, chủ thể tham gia hợp đồng môi giới mua bán bất động sản là các cá nhân, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản với bên sử dụng dịch vụ.

Thứ năm, khi thực hiện dịch vụ thường cần một khoảng thời gian nhất định, bên môi giới dịch vụ cũng cần thỏa thuận rõ nghĩa vụ hợp tác của sử dụng dịch vụ trong việc cung cấp các thay đổi, kế hoạch, chỉ dẫn và một số vấn đề khác liên quan đến bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho bên kinh doanh dịch vụ môi giới.

Thứ sáu, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

1.2. Vai trò của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản hiện nay

Thứ nhất, vai trò của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản đối với khách hàng.

Thứ hai, vai trò của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản đối với thị trường.

Thứ ba, vai trò của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản đối với Nhà nước.

Thứ tư, vai trò hợp đồng môi giới mua bán bất động sản đối với xã hội.

1.3. Nội dung pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

Thứ nhất, nhóm các quy định về quản lý và sử dụng đất đai bao gồm Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thứ hai, nhóm các quy định liên quan đến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm các quy định liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản (như: môi giới bất động sản, nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp, cá nhân môi giới bất động sản) gồm: Luật Dân sự năm 2015, Luật Doanh nghiệp năm 2015, Luật Thương mại năm 2005, LKDBĐS...

Thứ ba, nhóm các quy định về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản gồm những quy định về nguyên tắc hoạt động, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản, thù lao và hoa hồng môi giới...

Thứ tư, về các quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản:

+ Nội dung về đối tượng và nội dung môi giới bất động sản: Đối tượng môi giới gồm: Tên loại hình bất động sản như nhà ở, đất thổ cư, chung cư... Thông tin cần thể hiện gồm: Diện tích, cấu trúc, mô tả tiện nghi, trích lục giấy tờ pháp lý và giá bán của bất động sản môi giới; Phí môi giới; Thời gian thực hiện việc môi giới; Quyền và nghĩa vụ...

+ Hình thức hợp đồng môi giới mua bán bất động sản được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản. Theo đó, Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản phải được lập thành văn bản, việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh

doanh bất động sản do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới thực hiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản hiện nay

1.4.1. Yếu tố văn hóa của bên tham gia quan hệ pháp luật

Yếu tố văn hóa đã tác động mạnh mẽ tới việc thực hiện trách nhiệm của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật môi giới. Bởi văn hóa thay đổi sẽ tác động tới động cơ kinh doanh và nhận thức của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật cải thiện đáng kể. Động cơ kinh doanh là muốn làm gì có ích cho xã hội, có trách nhiệm và ý thức xã hội cao.

1.4.2. Yếu tố pháp luật trong nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa

Hệ thống pháp luật hiện hành về trách nhiệm của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật kinh doanh đối với quan hệ môi giới trong điều kiện xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và chủ động hội nhập quốc tế và cuộc cách mạng 4.0.

1.4.3. Yếu tố tổ chức bộ máy cơ quan công quyền thực hiện việc thanh tra, giám sát, xử lý và giải quyết tranh chấp pháp luật về bảo vệ quan hệ môi giới mua bán bất động sản

Trên thực tế vẫn chưa có cơ quan quản lý nhà nước chuyên trách đủ mạnh nào trực tiếp đứng ra xử lý các trường hợp khiếu kiện của quan hệ môi giới. Nhưng trước mắt LKDBDS phải được thi hành một cách nghiêm túc để quyền lợi quan hệ môi giới được bảo vệ thực sự. Để làm được điều này các cơ quan có thẩm quyền phải thực thi trách nhiệm của mình theo đúng quy định của Luật và các văn bản liên quan đã đề ra.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Chương 1 đã nghiên cứu, phân tích và làm rõ những nội dung chủ yếu sau: Tìm hiểu, phân tích và lý giải các nội dung của khái niệm, đặc điểm quan hệ môi giới mua bán bất động sản theo khoa học pháp lý Việt Nam và bước đầu phân tích, tìm hiểu các quy định của pháp luật Việt Nam về quan hệ môi giới mua bán bất động sản.

Hoạt động môi giới trong thị trường bất động sản nói chung, hoạt động môi giới trên sàn giao dịch bất động sản (SGDBĐS) nói riêng là hoạt động nhằm tìm kiếm lợi nhuận và bao giờ cũng thể hiện qua hợp đồng. Hợp đồng môi giới bất động sản là sự thỏa thuận giữa bên môi giới và bên được môi giới bất động sản, theo đó bên môi giới phải cung cấp cho bên được môi giới một cơ hội giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê... cung cấp cho khách hàng các dịch vụ trung gian liên quan đến việc giao dịch bất động sản và bên được môi giới có nghĩa vụ phải trả thù lao cho bên môi giới.

Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam thời gian qua cũng bộc lộ nhiều bất cập, các quy định và việc áp dụng các quy định về môi giới bất động sản (MGBĐS), hầu hết các dịch vụ môi giới mua bán hoặc cho thuê nhà đất nhỏ lẻ hiện nay trên thị trường bất động sản đều không ký hợp đồng môi giới trước mà chỉ thỏa thuận phí hoa hồng bằng miệng.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

2.1.1. Những mặt hoàn thiện của pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

Thứ nhất, về nội dung hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

Thứ hai, về chế tài xử lý vi phạm hợp đồng quan hệ môi giới mua bán bất động sản.

Thứ ba, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Thứ tư, điều kiện đối với chủ thể tham gia ký kết hợp đồng được quy định chặt chẽ hơn.

Thứ năm, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

2.1.2. Hạn chế của pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản

Thứ nhất, thiếu khung thể chế minh bạch rõ ràng để hoạt động của các doanh nghiệp môi giới mua bán bất động sản dẫn tới thiếu tính chuyên nghiệp và quy mô.

Thứ hai, biện pháp chế tài đối với hành vi vi phạm chưa phù hợp.

Thứ ba, để đảm bảo cho các giao dịch bất động sản được công khai, minh bạch và bảo đảm lợi ích của các bên tham gia giao dịch thì các tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản phải có đủ năng lực hiểu biết về pháp luật, kinh tế thị trường, về hoạt động kinh doanh bất động sản và có đạo đức nghề nghiệp.

Thứ tư, Luật KDBĐS 2014 không có sự phân biệt hai khái niệm KDBĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS.

Thứ năm, về hình thức của hợp đồng môi giới mua bán bất động sản có phải công chứng hay không còn quy định chưa thống nhất, có nhiều cách hiểu khác nhau.

Thứ sáu, thiếu những quy định không được nhận các khoản thù lao ngoài hợp đồng.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

2.2.1. Tổng quan tình hình môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

- Thị trường BĐS ngay từ đầu năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 về việc ban hành kế hoạch đền bù giải tỏa các dự án trên địa bàn thành phố năm 2020, phân loại và quy định thứ tự ưu tiên kế hoạch đền bù giải tỏa đối với các nhóm công trình, dự án, quy định số lượng hồ sơ hoàn thành theo quý, giao trách nhiệm cụ thể đối với Chủ tịch Hội đồng giải phóng mặt bằng các quận, huyện và các Chủ đầu tư, quản lý dự án trong công tác đền bù giải tỏa...

- Số lượng chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng mua bán bất động sản có chủ thể tham gia bên thứ 3 môi giới không ngừng tăng lên. Tính đến năm 2018 đã có hơn 3.000 người được cấp chứng chỉ môi giới BĐS, có hơn 500 công ty đang hoạt động trong lĩnh vực môi giới BĐS, có hơn 500 công ty hoạt động kinh doanh BĐS, tại thành phố Đà Nẵng chỉ trong năm 2018 thì tính đến tháng 2 năm 2020 đã có 221 người được cấp giấy chứng nhận môi giới bất động sản, có hơn 800 giao dịch môi giới bất động sản thành công và số thực tế trên thị trường ngầm còn cao hơn nhiều lần.

2.2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp một số hợp đồng môi giới mua bán bất động sản áp dụng tại thành phố Đà Nẵng.

2.2.2.1. Tình hình chung trong hoạt động môi giới mua bán bất động sản thường xảy ra những tranh chấp tại thành phố Đà Nẵng.

+ Dự án vướng tranh chấp, môi giới phải liên đới chịu trách nhiệm.

+ Khi tiến hành đòi lại tiền cọc từ sàn phân phối, khách hàng nhận được câu trả lời "từ chối" từ phía sàn với lý do tiền đã chuyển cho chủ đầu tư, sàn phân phối chỉ là đơn vị trung gian và không có trách nhiệm.

+ Trong tình hình thị trường nhà đất còn ở tình trạng tranh tối, tranh sáng như hiện nay, khi khách hàng mua đất thông qua những nhà môi giới thiếu trách nhiệm, kém năng lực thậm chí định dự án hay vi phạm luật thì phần thiệt thòi khi có tranh chấp xảy ra phần lớn thuộc về người mua.

+ Vẫn còn nhiều sàn giao dịch chưa chuyên nghiệp, gây mất lòng tin với khách hàng. Thực tế, với những dự án chuẩn chỉ do các chủ đầu tư có uy tín, rất ít khi xảy ra tình trạng tranh chấp mà cả chủ đầu tư lẫn môi giới phải tay trách nhiệm, đồng thời bản thân họ cũng rất chú trọng việc kiểm soát hệ thống đơn vị bán hàng cho mình để phòng trừ xảy ra sự cố.

2.2.2.2. Một số tranh chấp điển hình về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản áp dụng tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua.

- Vụ kiện 1: Đòi đất Bách Đạt An, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử sơ thẩm vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc môi giới đất nền” giữa chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bách Đạt An (nguyên đơn) và đơn vị môi giới là Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Nhất Nam (bị đơn).

- Vụ kiện 2: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ môi giới mua bán bất động sản giữa Nguyên đơn Công ty cổ phần địa ốc H và Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ). Theo đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng môi giới.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Tại chương 2 của Luận văn, tác giả tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản và một số vấn đề thực tiễn áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng, từ đó chỉ ra những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật. Chương 2 sẽ là tiền đề gợi mở cho việc đưa ra phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật tại thành phố Đà Nẵng trong Chương 3 khi triển khai nghiên cứu tiếp theo.

Luận văn cho rằng, hoạt động môi giới kinh doanh BĐS thời gian qua đã đóng vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của thị trường bất động sản. Các hình thức môi giới kinh doanh trên thị trường rất đa dạng đem đến cho khách hàng những sản phẩm với chất lượng dịch vụ ngày càng tốt hơn. Tại thị trường BĐS Đà Nẵng, các công ty kinh doanh BĐS tìm kiếm nguồn hàng BĐS cần bán hoặc cho thuê ở các dự án từ các nhà đầu tư, công ty xây dựng và từ thị trường BĐS đã qua sử dụng để cập nhật thông tin rồi liên hệ, giao dịch và ký kết hợp đồng với khách hàng có nhu cầu ngày càng đa dạng, sau đó đăng thông tin lên các sàn giao dịch BĐS của họ, việc này tạo ra nguồn thông tin có độ tin cậy khá cao.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản ở Việt Nam

Thứ nhất, hoàn thiện hệ thống pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản nhằm thúc đẩy và quản lý thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững và lành mạnh.

Thứ hai, hoàn thiện cơ cấu, tổ chức và nâng cao năng lực các chủ thể tham gia thị trường môi giới mua bán bất động sản.

Thứ ba, nhà nước thực hiện tập trung quyền lực về kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất đai, đồng thời công khai quy hoạch sử dụng đất.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản ở Việt Nam

Thứ nhất, hoàn thiện khung pháp lý cho chủ thể tham gia hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

Hành lang pháp lý trong lĩnh vực môi giới bất động sản liên tục được cập nhật và chỉnh sửa cho phù hợp. Tuy vậy, vẫn còn nhiều bất cập như quy định cá nhân không bắt buộc phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học thì mới được dự thi lấy chứng chỉ môi giới bất động sản. Chế tài xử lý vi phạm đối với hành vi hành nghề môi giới khi chưa được cấp chứng chỉ hành nghề chưa đủ sức răn đe. Bên cạnh đó, bản thân các cá nhân môi giới bất động sản cũng không coi trọng việc tham gia các khóa đào tạo.

Thứ hai, cần có quy định cụ thể về nguyên tắc trung thực, tận tâm trong công việc khi tham gia quan hệ hợp đồng môi giới mua bán bất động sản hiện nay. Một vấn đề cũng rất được quan tâm là đạo đức của người làm môi giới bất động sản.

Thứ ba, cần có quy định cụ thể về trách nhiệm khi làm người đại diện mua bán bất động sản.

Thứ tư, cần có quy định cụ thể về mọi thỏa thuận với khách hàng phải lập thành văn bản.

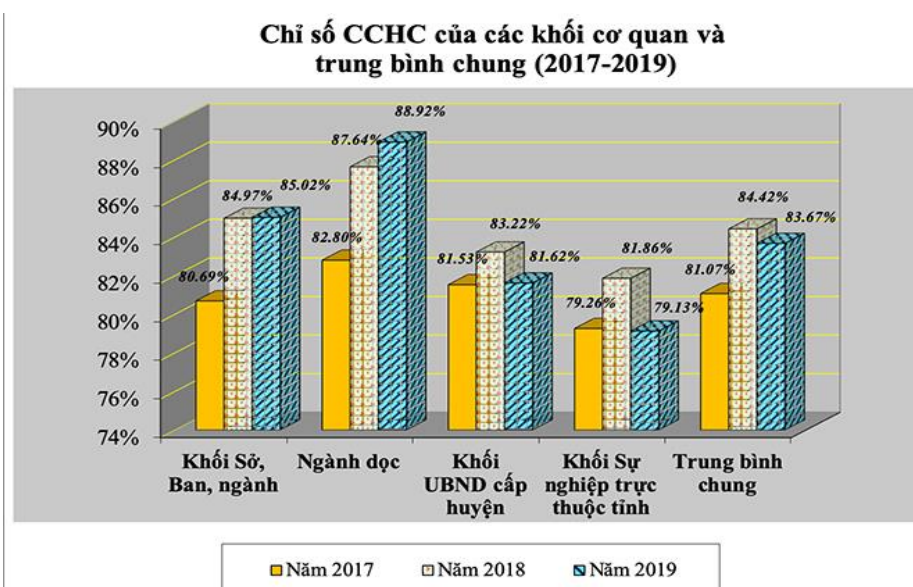
Thứ năm, cần có quy định cụ thể về công khai đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

Thứ sáu, cần có quy định cụ thể về không được nhận các khoản thù lao ngoài hợp đồng.

Thứ bảy, cần có quy định cụ thể về ngăn ngừa xung đột lợi ích khi tham gia quan hệ hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng

Thứ nhất, các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở còn rườm rà, phức tạp.



Biểu đồ 3.1: Chỉ số Cải cách hành chính của các CQHC Đà Nẵng (2017-2019)

Trên thực tế, Chính phủ đã ban hành một số cơ chế để cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với các dự án khu đô thị mới, dự án thuê để các

bên thực hiện hợp đồng môi giới mua bán bất động sản, ..., nhưng việc áp dụng vẫn chưa được thực hiện nghiêm túc, nguyên nhân do có sự không thống nhất trong quy định này với quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và sự quan tâm thích đáng của chính quyền địa phương nên các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở vẫn gặp vướng mắc về thủ tục hành chính khi triển khai dự án trong lĩnh vực thuê hợp đồng môi giới mua bán bất động sản.

Thứ hai, thực hiện những giải pháp đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động thực hiện thủ tục hành chính về đất đai như.

Thứ ba, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực môi giới bất động sản.

Thứ tư, cần phải có những cơ chế đảm bảo thực hiện điều kiện đăng kí môi giới bất động sản của nhà đầu tư hiệu quả.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Thông qua việc tìm hiểu thực tiễn áp dụng pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại thành phố Đà Nẵng, đã chỉ ra những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản. Mặc dù các quy định của pháp luật về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản trong thời gian vừa qua đã đề cập tương đối đầy đủ các vấn đề liên quan đến bất động sản, nhiều quy định đã đi vào cuộc sống và có tác động tích cực đến đời sống của người dân. Tuy vậy, vẫn còn nhiều quy định chưa có tính thực thi trên thực tế, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển quan hệ hợp đồng môi giới mua bán bất động sản, dẫn đến chưa tạo điều kiện để tăng nguồn cung cho thị trường, làm cho quan hệ cung - cầu về môi giới mua bán bất động sản vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập. Từ nhiệm vụ đó, tác giả đã đưa ra phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

Đồng thời, quy định của pháp luật về hợp đồng môi giới mua bán bất động sản cũng chưa có quy định cụ thể về việc cung cấp các thông tin có liên quan trong lĩnh vực thuê nhà ở nói riêng như: thông tin về quy hoạch, chính sách, các dự án, thông tin về hoa hồng...nên các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và những người tham gia hợp đồng môi giới mua bán bất động sản vẫn còn thiếu nhiều thông tin, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến thị trường nhà ở phát triển không minh bạch, không lành mạnh và thiếu bền vững.

KẾT LUẬN CHUNG

Thông qua việc nghiên cứu tại 3 chương của luận văn, tác giả làm rõ các vấn đề lý luận về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam, các quy định về pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam. Qua đó luận giải quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, cũng như thực trạng thực thi pháp luật này được thực hiện trên thực tế và thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng như thế nào, qua đó lý giải nguyên nhân hạn chế thực hiện pháp luật hợp đồng môi giới mua bán bất động sản theo pháp luật Việt Nam và đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và cộng đồng; và hoàn thiện pháp luật ở Việt Nam thông qua đó góp phần bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia quan hệ pháp luật hợp đồng môi giới bất động sản.

Tuy nhiên, có thể thấy hợp đồng môi giới mua bán bất động sản tại Việt Nam vẫn chưa được phát triển rộng rãi do đây là một loại hình hợp đồng khác trong quan hệ kinh doanh còn mới, những quy định của pháp luật hay những cơ chế chính sách ưu đãi vẫn còn chưa hoàn thiện. Nhưng với sự nỗ lực cố gắng không ngừng, với sự quyết tâm mong muốn mang đến một chính sách tốt, đạt được hiệu quả cao thì việc hoàn thiện cơ chế chính sách, pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng môi giới mua bán bất động sản là một điều quan trọng, giải quyết được nhu cầu cho người dân, những người thuộc đối tượng. Pháp luật có hoàn chỉnh mới tạo được bước đi đúng đắn, mở ra con đường cho sự phát triển, đa dạng hóa các loại hình môi giới bất động sản - một trong những vấn đề đang được Nhà nước quan tâm và chú trọng.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Công ty cổ phần phát triển nguồn nhân lực CEO (2018), *Giáo trình đào tạo Môi giới bất động sản*, Hà Nội, tr.34.
2. Công ty cổ phần phát triển nguồn nhân lực CEO (2018), *Giáo trình đào tạo Môi giới bất động sản*, Hà Nội.
3. Công Xuân Nghĩa (2012), *Quan hệ môi giới bất động sản*, Tạp chí Quản lý kinh tế, số 3/2012, Hà Nội, tr.10-11.
4. Đặng Văn Được (2006), *Hướng dẫn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Lao động- Xã hội, Hà Nội.
5. Đặng Văn Được (2016), *Hướng dẫn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Lao động- Xã hội, Hà Nội, tr.102.
6. Doãn Hồng Nhung (2010), *Pháp luật về tạo dựng đẳng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam*, NXB Lao Động, Hà Nội, tr.51.
7. Gail Lyons, *The U.S. brokerage system and its operations*, Tài liệu Hội thảo phát triển thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng tổ chức ngày 24/03/2005.
8. Hoàng Phê(2006), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr.864.
9. Lưu Đức Khải – Hà Huy Ngọc (2009), *Dịch vụ môi giới bất động sản: kinh nghiệm quốc tế, thực tiễn và định hướng phát triển ở Việt Nam*, Tạp chí quản lý kinh tế, (24), tr 25-26.
10. Lưu Đức Khải – Hà Huy Ngọc (2009), *Dịch vụ môi giới bất động sản: kinh nghiệm quốc tế, thực tiễn và định hướng phát triển ở Việt Nam*, Tạp chí quản lý kinh tế, (24), tr 25-26.
11. Lưu Đức Khải – Hà Huy Ngọc (2016), *Dịch vụ môi giới bất động sản: kinh nghiệm quốc tế, thực tiễn và định hướng phát triển ở Việt Nam*, Tạp chí quản lý kinh tế, (24), tr 25-26.

12. Nguyễn Thị Lành (2014), *Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản*, Bài giảng Lớp Cử nhân quản lý đất đai, Đại học TNMT, Hà Nội, tr.23.

13. Ninh Việt (2017), *Môi giới và góc khuất mang tên “hoa hồng”*, Báo Đầu tư Bất động sản, truy cập tại <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/moi-gioi-va-goc-khuat-mang-ten-hoa-hong-163726.html> [17h ngày 12/1/2020].

14. Phùng Thị Thu Trà (2013), *Pháp luật môi giới bất động sản tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.6-7

15. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (2016), *Báo cáo công tác năm 2016 và phương, nhiệm vụ và giải pháp công tác năm 2017*, Đà Nẵng.

16. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (2017), *Báo cáo công tác năm 2017 và phương, nhiệm vụ và giải pháp công tác năm 2018*, Đà Nẵng.

17. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (2018), *Báo cáo công tác năm 2018 và phương, nhiệm vụ và giải pháp công tác năm 2019*, Đà Nẵng.

18. Thủ tướng Chính phủ, *Chỉ thị số 01/2008/CT-TTg ngày 08 tháng 01 năm 2008 về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản*.

19. Tô Thanh Vân (2014), *Hợp đồng môi giới mua bán bất động sản qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh*, Khóa luận Cử nhân quản lý đất đai, Đại học TNMT, Hà Nội, tr.15-16.

20. Trần An Khánh (2017), *Quản lý nhà nước về quan hệ về hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Luận văn quản lý kinh tế Đại học Đại Nam, Hà Nội, tr.66-67.

21. Trần Thị Hương (2017), *Chính sách về môi giới kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội, Hà Nội, tr.45.

22. Trần Văn Hòa (2014), *Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh thương mại tại Việt Nam*, NXB. Tri thức, Hà Nội, tr.59.

23. Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2014), *Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.

24. Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2015), *Giáo trình quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội

25. Viện Khoa học Pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, NXB Từ điển Bách khoa & NXB Tư pháp, Hà Nội, Tr. 51 – 52, 364-365.

26. Vũ Hữu Tửu (2007), *Giáo trình kỹ thuật nghiệp vụ ngoại thương*, NXB. Giáo dục, Hà Nội, tr.56.

27. Diệu Vũ – T.Ngọc (2020), *Quý I/2020 - Ngành Du lịch Đà Nẵng thiệt hại hơn 1.859 tỷ đồng*, truy cập tại <http://baodulich.net.vn/Quy-I2020---Nganh-Du-lich-Da-Nang-thiet-hai-hon-1859-ty-dong-02-22660.html> [17h ngày 28/02/2020].

28. Cổng thông tin điện tử TP (2020), truy cập tại https://www.danang.gov.vn/chinh-quyen/chi-tiet?id=39015&_c=49,50,51 [18h ngày 28/02/2020].

29. Nhạc Duy Hạ (2019), *Vụ kiện đòi đất Bách Đạt An: Nhà đầu tư mua dây tạt trời mình*, truy cập tại <https://cafeland.vn/tin-tuc/vu-kien-doi-dat-bach-dat-an-nha-dau-tu-mua-day-tu-troi-minh-84123.html>, truy cập lúc 12h ngày 20 tháng 3 năm 2020.