

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ HUYỀN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ,  
CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TÒA ÁN,  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8380107

**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. Hà Thị Mai Hiền**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

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

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

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	3
4. Đối tượng nghiên cứu.....	4
5. Phạm vi nghiên cứu.....	5
6. Phương pháp nghiên cứu.....	5
7. Ý nghĩa, giá trị lý luận và thực tiễn của luận văn .....	6
8. Kết cấu của luận văn .....	6
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TÒA ÁN .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Khái niệm, đặc điểm về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	8
1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	9
<b>1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.....</b>	<b>10</b>
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	10
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.....	10
1.2.2.1. Khái niệm.....	10
1.2.2.2. Đặc điểm .....	11
1.2.3. Khung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.....	11
1.2.3.1. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.....	11

1.2.3.2. Các văn bản quy phạm pháp luật của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án. ....	12
1.2.4. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án. ....	12
Kết luận chương 1 .....	13
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN CÁC CẤP TỈNH QUẢNG TRỊ.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. Thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.....</b>	<b>14</b>
2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	14
2.1.2. Quy định của pháp luật hiện hành về thẩm quyền và thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án. ....	14
<b>2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị.....</b>	<b>15</b>
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật.....	15
2.2.1.1. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đều hiểu rõ quy trình tạo lập, thực hiện hợp đồng đúng pháp luật trên tinh thần hợp tác đôi bên cùng có lợi.....	15
2.2.1.2. Các bên tham gia hợp đồng chủ động trong tìm hiểu, vận dụng quy định pháp luật hợp đồng và hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nhằm giảm thiểu rủi ro .....	15
2.2.1.3. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nông nghiệp để phát triển mô hình kinh doanh bất động sản nông nghiệp nhằm khai thác hiệu quả đất nông nghiệp.....	15
2.2.2. Những kết quả đã đạt được .....	16
2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc.....	16

2.2.4. Nguyên nhân dẫn đến hạn chế, vướng mắc. ....	18
2.2.4.1. Nhóm nguyên nhân chủ quan từ phía các bên tranh chấp .....	18
2.2.4.2. Nhóm nguyên nhân từ phía cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng.....	18
Kết luận chương 2 .....	18
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CÁC CẤP TỈNH QUẢNG TRỊ.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản hiện nay.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>20</b>
3.2.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	20
3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	20
<b>3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị. ....</b>	<b>21</b>
3.3.1. Nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ cho người tiến hành tố tụng khi giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	21
3.3.2. Tuyên truyền nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	22
Kết luận chương 3 .....	22
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>23</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	



# MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Khoản 1 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 quy định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”. Chính sách, pháp luật về đất đai từng bước mở rộng quyền cho người sử dụng đất, quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa, được giao dịch trên thị trường bất động sản; thúc đẩy việc tích tụ ruộng đất, phát triển kinh tế trang trại, xây dựng nông thôn mới, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, làm cho đất đai trở thành nguồn nội lực ngày càng quan trọng để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước... Nhờ những đột phá quan trọng trong các chính sách đất đai đã mang lại những thành tựu to lớn trong nông nghiệp, công nghiệp và tăng trưởng kinh tế ở Việt Nam trong hơn 30 năm qua, góp phần giữ vững ổn định chính trị – xã hội.

Cùng với những chính sách đổi mới trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong những năm qua, trong đó có các chính sách, pháp luật về đất đai, nhà ở của Nhà nước, qua đó thúc đẩy các hoạt động giao dịch, và hình thành thị trường bất động sản ở Việt Nam. Trong những năm vừa qua, bên cạnh quy định của Luật Đất đai, Bộ luật dân sự qua các năm và nhất là sự ra đời của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và năm 2014, đã tạo ra những hành lang pháp lý vững chắc cho các hoạt động kinh doanh bất động sản và các giao dịch từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong các loại giao dịch kinh doanh bất động sản, ngoài các hình thức chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất thì hình thức thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày càng chiếm một tỷ trọng lớn trong các giao dịch kinh doanh bất động sản hiện nay. Cũng chính vì số lượng các hợp đồng thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ngày càng nhiều nên các xung đột, mâu thuẫn dẫn tới tranh chấp từ các loại giao dịch này cũng càng tăng lên và nhu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản do vậy cũng

tăng cao. Trong thời gian qua, đã có nhiều công trình nghiên cứu đề cập đến vấn đề giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên các lĩnh vực khác nhau trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, các tác giả với những công trình nghiên cứu về lĩnh vực hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và giải quyết tranh chấp về lĩnh vực này tại Tòa án nói riêng còn rất hiếm hoi, nhất là các công trình nghiên cứu về khoa học pháp lý cũng như thực tiễn chuyên sâu. Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án là vấn đề phức tạp cả về lý luận, nội dung pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật. Nhằm mục tiêu đóng góp một số ý kiến nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nên tác giả chọn đề tài ***“Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị”*** làm luận văn tốt nghiệp cao học luật kinh tế.

## **2. Tình hình nghiên cứu của đề tài**

Trong quá trình tìm kiếm tài liệu, chuẩn bị nội dung nghiên cứu liên quan đến đề tài, tác giả đã có tìm hiểu các công trình nghiên cứu của các tác giả sau đây:

- Đỗ Thị Vân Anh (2015), “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội”, Trường Đại học Mở Hà Nội. Ở đề tài nghiên cứu này tác giả Đỗ Thị Vân Anh tập trung vào nghiên cứu nguyên cứu các loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những nguyên nhân của nó thông qua thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Nguyễn Huy Cận (2014), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự”, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội. Trong đề tài nghiên cứu này tác giả đã làm rõ quy định, trình tự thủ tục về lý luận trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Vũ Hải Yến (2017), “Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai”, luận văn thạc sĩ luật học, Học viện khoa học xã hội. Trong đề tài



này, tác giả tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận và các quy định pháp luật về thủ tục tố tụng trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bộ luật dân sự năm 2015, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 từ thực tiễn những vụ án mà tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai đã thụ lý giải quyết.

- Trần Mỹ Lâm (2018), “Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại tòa án”, luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế. Trong đề tài này, tác giả tập trung nghiên cứu các quy định, lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng tại tòa án hiện nay.

- Lưu Quốc Thái (2016), “Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam”, Nxb Hồng Đức. Trong công trình nghiên cứu này, tác giả tập trung nghiên cứu về các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất, các quy định luật về kinh doanh bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

- Nguyễn Văn Hiến (2018), “Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành”, Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018. Trong công trình nghiên cứu này tác giả nghiên cứu về tính chất của các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay.

Và các bài báo công trình khoa học khác đăng trên các web điện tử.

Ở các công trình nghiên cứu trên, các tác giả chủ yếu tập trung nghiên cứu và làm rõ các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giải quyết tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua lý luận và thực tiễn, đó cũng chính là phần kiến thức mà tác giả sẽ kế thừa và phát huy trong đề tài nghiên cứu này. Tuy nhiên phần kiến thức lý luận và thực tiễn về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là phần ít được các tác giả nghiên cứu và chưa có công trình nghiên cứu chuyên sâu nào được thực hiện cả, đó cũng chính là phần nội dung chính mà đề tài của tác giả tập trung vào nghiên cứu và làm rõ.

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

#### ***3.1. Mục đích nghiên cứu:***

Trên cơ sở làm rõ một số vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh

bất động sản, luận văn đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp về hợp đồng này tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị; đồng thời đề xuất, luận giải một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:**

- Làm rõ một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án và thực tiễn của việc xác lập thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Làm rõ thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị trong khoảng thời gian từ năm 2010 đến tháng 4/2020. Từ đó nêu ra các kết quả đạt được, các hạn chế vướng mắc và kiến nghị một số giải pháp nhằm khắc phục các hạn chế, vướng mắc của hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.

### **4. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của đề tài bao gồm những vấn đề lý luận chung về khái niệm, đặc điểm, nguyên nhân phát sinh tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án; cơ sở để xác lập thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án; đặc điểm của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án so với phương thức giải quyết tranh chấp khác. Ngoài ra, việc nghiên cứu còn được thực hiện đối với đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án và vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết các tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng cho thuê,

cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nói riêng.

## **5. Phạm vi nghiên cứu**

**5.1. Về không gian nghiên cứu:** Đề tài có nội dung nghiên cứu rộng lớn cho nên luận văn chỉ tập trung đi sâu tìm hiểu giới hạn nghiên cứu cụ thể như: Hệ thống quan điểm, chính sách, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án; hệ thống các quy phạm pháp luật thực định về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án nói riêng, như: Luật đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015...

Đề tài tập trung vào các quy định về giải quyết các vụ việc tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản diễn ra trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

**5.2. Về thời gian nghiên cứu:** Do số lượng các vụ án tranh chấp liên quan đến hoạt động cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Trị không nhiều, vậy nên tác giả nghiên cứu các vụ việc trong khoảng thời gian từ năm 2010 cho đến tháng 4/2020.

## **6. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp luận chủ nghĩa Mác – Lê nin, quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về đường lối phát triển kinh tế nhiều thành phần, xây dựng nhà nước pháp quyền trong cơ chế thị trường của Đảng và Nhà nước ta. Quá trình nghiên cứu luận văn, tác giả đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như: Phương pháp bình luận, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, tổng hợp, phương pháp diễn giải... để thực hiện.

Trong đó, phương pháp thống kê, phân tích, đánh giá được sử dụng ở chương 1 của luận văn dùng để thống kê, đánh giá các quy định hiện tại của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

Phương pháp thống kê, tổng hợp, so sánh, bình luận, phân tích được sử dụng ở chương 2 của luận văn, dùng để thống kê và phân tích đánh giá thực tiễn giải quyết các tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân các cấp của tỉnh Quảng Trị.

Phương pháp nhận xét, đánh giá, tổng hợp, phân tích, bình luận... được dùng ở chương 3 của luận văn.

### **7. Ý nghĩa, giá trị lý luận và thực tiễn của luận văn**

Luận văn cung cấp cho người đọc những nội dung chi tiết và cụ thể về các quy định liên quan đến trình tự thủ tục, thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản hiện nay nói chung và thực tiễn giải quyết tranh chấp đang diễn ra tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị nói riêng.

Luận văn đưa ra các kiến nghị, giải pháp về mặt pháp lý, giải pháp về mặt thực tiễn cho hoạt động xét xử và giải quyết các loại tranh chấp trên tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị hiện nay.

### **8. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, luận văn được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án và thực tiễn áp dụng tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị

Chương 3. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị.

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TÒA ÁN

### **1.1. Khái niệm, đặc điểm về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.**

Hợp đồng được định nghĩa là sự thỏa thuận giữa các chủ thể nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ trong những quan hệ xã hội cụ thể. Dù được hình thành trong lĩnh vực quan hệ xã hội nào thì hợp đồng luôn có những điểm chung sau đây:

Yếu tố cơ bản nhất của hợp đồng là sự thỏa hiệp giữa các ý chí, tức là có sự ưng thuận giữa các bên với nhau. Người ta thường gọi nguyên tắc này là nguyên tắc hiệp ý. Nguyên tắc hiệp ý là kết quả tất yếu của tự do hợp đồng: khi giao kết hợp đồng các bên được tự do quy định nội dung hợp đồng, tự do xác định phạm vi quyền và nghĩa vụ của các bên. Đương nhiên, tự do hợp đồng không phải là tự do tuyệt đối. Nhà nước buộc các bên khi giao kết hợp đồng phải tôn trọng đạo đức, tôn trọng quy định pháp luật, trật tự xã hội, trật tự công cộng.

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, yếu tố thỏa thuận trong giao kết hợp đồng được đề cao.

Ý chí chỉ phát sinh các quyền và nghĩa vụ pháp lý khi người giao kết có đầy đủ năng lực hành vi để xác lập hợp đồng.

Một yếu tố không thể thiếu của hợp đồng chính là đối tượng. Sự thống nhất ý chí của các bên phải nhằm vào một đối tượng cụ thể. Mọi hợp đồng phải có đối tượng xác định. Đối tượng của hợp đồng phải được xác định rõ rệt và không bị cấm đưa vào các giao dịch dân sự - kinh tế.

#### ***1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.***

- Khái niệm: Hợp đồng cho thuê là loại hợp đồng về việc chuyển dịch tài sản từ người cho thuê sang cho người thuê nhưng không chuyển quyền sở hữu. Người thuê được trực tiếp nắm giữ tài sản, sử dụng tài sản trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận và phải trả tiền, chi phí thuê tài sản đó. Như vậy, người cho thuê tài sản vẫn là chủ sở hữu tài sản đã cho thuê.

- Đặc điểm: Do hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một dạng của hợp đồng cho thuê tài sản nên nó cũng mang các đặc điểm chung của hợp đồng thuê tài sản thông thường đó là hợp đồng song vụ và có tính chất đền bù.

*Đặc điểm về chủ thể:* Bên cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là những chủ thể phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật dân sự, phải thỏa mãn các điều kiện của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản theo quy định của luật kinh doanh bất động sản năm 2014, và vào thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì chủ thể cho thuê phải đang sử dụng và chiếm hữu hợp pháp quyền sử dụng đất đó theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

*Đặc điểm về hình thức:* Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản.

*Đặc điểm về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng:* Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.

*Đặc điểm về thời hạn sử dụng đất:* Theo khoản 2 điều 37 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 thì việc cho thuê quyền sử dụng đất “*phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai*”.

### ***1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.***

- Khái niệm: Con người luôn tham gia vào các mối quan hệ xã hội, kinh tế để tồn tại và phát triển, thông qua các giao dịch này, con người trao đổi các lợi ích tinh thần, vật chất với nhau để đáp ứng nhu cầu của bản thân và gia đình. Sự phát triển của nền kinh tế đã tạo điều kiện cho các giao dịch về thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản trở nên phổ biến và phát triển, đặc biệt khi nhu cầu thuê đất đai để sản xuất, kinh doanh ngày càng tăng cao.

- Đặc điểm: Hợp đồng trước hết là sự thỏa thuận, thống nhất về ý chí giữa các bên tham gia vào quan hệ hợp đồng. Chủ thể và đối tượng của hợp đồng như đã phân tích ở phần trên, cần đáp ứng đầy đủ các điều kiện của theo quy định của pháp luật để hợp đồng có hiệu lực.

*Thứ nhất*, chủ thể cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản: Bên cho thuê lại phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định mới được cho thuê lại quyền sử dụng đất.

*Thứ hai*, về hình thức của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản: Cũng giống như hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thì hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cũng phải được lập thành văn bản.

*Thứ ba*, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng: Tương tự như đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cũng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.

*Thứ tư*, đối tượng được cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản: Đó là các doanh nghiệp có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản cả cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất. Ngoài ra còn có các cá nhân và tổ chức.

### ***1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.***

*Thứ nhất*, tạo hành lang pháp lý an toàn cho các chủ thể tham gia hợp đồng. Khi các bên tham gia hợp đồng thì có quyền tự do, tự nguyện giao kết hợp đồng nhưng tự do phải nằm trong khuôn khổ của pháp luật.

*Thứ hai*, hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là cơ sở để giải quyết các tranh chấp xảy ra.

*Thứ ba*, hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là căn cứ đảm bảo cho việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

*Thứ tư*, hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đảm bảo sự ổn định các quan hệ sở hữu tài sản.

*Thứ năm*, hợp đồng thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tạo ra cơ sở pháp lý, sự yên tâm của các bên trong kinh doanh bất động sản, các bên có thể linh hoạt trong việc sử dụng tài sản của mình trong hoạt động kinh doanh bất động sản để có thể tối ưu hóa việc tìm kiếm lợi nhuận trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

## **1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.**

### ***1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .***

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng bình thường diễn ra trong đời sống xã hội và chúng tồn tại ở mọi thời kỳ lịch sử. Tuy nhiên, tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất chỉ thực sự sôi động và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước quản lý xã hội thông qua hệ thống pháp luật, chính sách thuế, đất đai được thừa nhận có giá trị, quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường khi thị trường bất động sản chính thức hình thành phát triển ở Việt Nam trong những năm gần đây.

*Thứ nhất:* Các chủ thể tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là chủ thể quản lý và sử dụng đất thông qua sự cho phép của một chủ thể khác hoặc thông qua hợp đồng giao kết giữa các bên.

*Thứ hai:* Đối tượng của tranh hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

*Thứ ba:* Tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp, mà còn phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt.

*Thứ tư:* Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước.

### ***1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.***

#### ***1.2.2.1. Khái niệm***

Tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội và ở mọi thời kỳ lịch sử. *Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn của hai hay nhiều bên*



*trong quan hệ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp.*

#### *1.2.2.2. Đặc điểm*

Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án là một loại vụ việc được Tòa án thực hiện bao gồm nhiều hoạt động tố tụng dân sự khác nhau nhằm chấm dứt tranh chấp. Qua nghiên cứu cho thấy giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án có các đặc điểm cơ bản.

*Một là, giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án mang tính quyền lực của Nhà nước.*

*Hai là, giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ.*

*Ba là, giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự.*

*Bốn là, khởi kiện, thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản không buộc phải qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã.*

*Năm là, quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế Nhà nước.*

### ***1.2.3. Khung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.***

#### ***1.2.3.1. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án***

Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là hoạt động áp dụng pháp luật của Tòa án theo một trình tự thủ tục luật định do đó hoạt động này phải dựa vào các căn cứ pháp luật.

*Thứ nhất, nguyên tắc không tiến hành điều tra mà chỉ xác minh thu thập chứng cứ.*

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

*Thứ ba, nguyên tắc hòa giải.*

*Thứ tư, nguyên tắc xét xử công khai.*

*Thứ năm, nguyên tắc bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.*

*Thứ sáu, nguyên tắc bảo đảm hiệu lực của bản án, quyết định của Tòa án.*

**1.2.3.2. Các văn bản quy phạm pháp luật của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.**

**\* Khái niệm khung pháp luật:**

Trước khi đề cập đến khái niệm khung pháp luật, ta cần định nghĩa thế nào là pháp luật và thế nào là khung.

\* Khung pháp luật của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.

Từ khái niệm khung pháp luật, ta có thể hiểu khung pháp luật của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án là *hệ thống các quy định pháp luật thực định điều chỉnh các quan hệ liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.*

**1.2.4. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.**

Như chúng ta cũng biết, tất cả các dạng tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng nếu chúng ta không làm tốt công việc giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn xảy ra trong đời sống xã hội, nhất là trong bối cảnh nền kinh tế thị trường thì tranh chấp về đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng ngày càng gia tăng cả về số lượng và tính phức tạp.

*Thứ nhất*, giải quyết các mâu thuẫn bất đồng, các xung đột về quyền và nghĩa vụ của các bên, các chủ thể có tranh chấp đối với các hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua đó đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho các bên.

*Thứ hai*, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư, cá nhân và tổ chức đầu tư vào thị trường bất động sản có thể yên tâm lựa chọn thêm một hình thức đầu tư, kinh doanh mới (cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất) trong hoạt động kinh doanh, từ đó góp phần giảm thiểu thiệt hại trong kinh doanh, góp phần tối đa hóa lợi nhuận nhất là trong tình trạng thị trường bất động sản đóng băng hay chậm chạp.

*Thứ ba*, việc giải quyết thành công các vụ tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản sẽ góp phần tăng uy tín của hệ thống Tòa án trong việc tham gia giải quyết tranh chấp dân sự nói chung và các lĩnh vực kinh doanh thương mại nói riêng trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

## **Kết luận chương 1**

Giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thông qua hoạt động xét xử tại Tòa án là giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và trên cơ sở đó phục hồi các quyền, lợi hợp pháp bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về hợp đồng. Tòa án với tư cách là cơ quan có quyền tư pháp, nhân danh Nhà nước giải quyết những mâu thuẫn, xung đột giữa bên cho thuê quyền sử dụng đất với bên nhận thuê quyền sử dụng đất hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản trên cơ sở vận dụng các quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản, Luật thương mại và các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản của pháp luật, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho nhân dân, bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa và giữ vững ổn định thị trường kinh doanh bất động sản.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN CÁC CẤP TỈNH QUẢNG TRỊ

**2.1. Thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.**

**2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.**

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Đối tượng của kinh doanh bất động sản là tài sản có giá trị cao.

**Thứ nhất**, điều kiện quyền sử dụng đất được cho thuê, cho thuê lại trong kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định riêng cho từng loại bất động sản như sau:

**Thứ hai**, quy định về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

**Thứ ba**, về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

**2.1.2. Quy định của pháp luật hiện hành về thẩm quyền và thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản bằng Tòa án.**

Giải quyết tranh chấp tại Tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp truyền thống. Bởi lẽ, theo tư duy truyền thống, tổ tụng Tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp hiệu quả nhất do có sự tham gia của cơ quan đại diện quyền lực Nhà nước là Tòa án nhân dân, và được đảm bảo thi hành bằng hệ thống cơ quan quyền lực Nhà nước khác là Cơ quan thi hành án. Ngoài ra, những người ủng hộ phương thức này cho rằng đây là phương thức tương đối tiết kiệm so với trọng tài. Tuy

nhiên, nếu giá trị tranh chấp của hợp đồng cao thì chi phí cao vì án phí tính theo phần trăm số tiền tranh chấp. Bên cạnh đó, yếu tố minh bạch, công khai của phương thức giải quyết tranh chấp bằng Tòa án làm cho các doanh nghiệp lo ngại sẽ bị lộ mất bí mật kinh doanh của doanh nghiệp mình cũng như uy tín lâu dài của doanh nghiệp.

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị**

### **2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật**

*2.2.1.1. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đều hiểu rõ quy trình tạo lập, thực hiện hợp đồng đúng pháp luật trên tinh thần hợp tác đôi bên cùng có lợi*

Quá trình tạo lập hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đều trải qua các giai đoạn đề nghị giao kết hợp đồng, chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng, thống nhất nội dung hợp đồng và triển khai thực hiện trong thực tiễn. Nhìn chung, các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đều nhận thức được đúng đắn vị trí, vai trò của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản trong việc tạo lập quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia hợp đồng.

*2.2.1.2. Các bên tham gia hợp đồng chủ động trong tìm hiểu, vận dụng quy định pháp luật hợp đồng và hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nhằm giảm thiểu rủi ro*

Thực tiễn xác lập, thực hiện hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cho thấy, các bên tham gia hợp đồng hiểu được nội dung khuôn khổ pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thể hiện rõ nội dung “sự thỏa thuận” của các bên trong quan hệ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Điều này được thể hiện trên các khía cạnh:

*2.2.1.3. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nông nghiệp để phát triển mô hình kinh doanh bất động sản nông nghiệp nhằm khai thác hiệu quả đất nông nghiệp.*

Trên thị trường bất động sản, các phân khúc bất động sản, biệt thự, chung cư, căn hộ hay bất động sản công nghiệp, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản tâm linh, bất động sản nông nghiệp... đã tồn tại từ lâu trong thực tế đời sống, như: nhà máy, khu an dưỡng, khu du lịch sinh thái cộng đồng, khu công viên nghĩa trang, trang trại, nhà kính trồng hoa, trồng rau, nhà xưởng, vườn ươm cây giống, ao cá, nhà bè nuôi hải sản, rừng trồng...

### **2.2.2. Những kết quả đã đạt được**

**Thứ nhất**, về yêu cầu tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

**Thứ hai**, về chủ thể khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

**Thứ ba**, về xác định bản chất của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị.

**Thứ tư**, nội dung tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản yêu cầu Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị giải quyết.

**Thứ năm**, cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng ở Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị luôn chấp hành, tuân thủ đúng pháp luật về nội dung (pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản) cũng như pháp luật hình thức (pháp luật tố tụng dân sự liên quan đến trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản) từ khởi kiện, thu thập chứng cứ, chứng minh cũng như phối hợp với các cơ quan Nhà nước có liên quan để giải quyết nhanh chóng, chính xác, khách quan nội dung tranh chấp.

### **2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc.**

**Một là**, mặc dù công tác thụ lý các vụ án tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đã được Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị thực hiện nghiêm túc, đúng quy trình, thủ tục, thời hạn quy định, tuy nhiên vẫn còn một số vụ án còn bị kéo dài do các

đương sự không cung cấp đầy đủ căn cứ thụ lý cho tòa án nhân dân khi nộp đơn khởi kiện đã làm cản trở công tác thụ lý vụ án.

**Hai là**, còn vướng mắc trong việc xác định bản chất của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là tranh chấp kinh doanh thương mại hay tranh chấp dân sự, nhất là việc cho thuê bất động sản phục vụ cho các hoạt động kinh doanh

**Ba là**, còn nhiều vướng mắc và chưa thống nhất về thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan

**Thứ nhất**, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khi xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo lãnh thổ thì ưu tiên việc xác định thẩm quyền theo nơi cư trú của bị đơn (khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

**Thứ hai**, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 thì hòa giải ở cơ sở là một thủ tục bắt buộc trong giải quyết tranh chấp đất đai, kết quả hòa giải phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

**Thứ ba**, trong thực tiễn, quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền của Tòa án đối với các tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất chưa rõ ràng dẫn đến tình trạng vẫn còn có những ý kiến khác nhau trong quá trình áp dụng như: (i) Tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp về bất động sản nên trong trường hợp này, Tòa án có thẩm quyền phải là Tòa án nơi bị đơn giải quyết; (ii) Tranh chấp thừa kế thì di sản có thể bao gồm cả động sản, bất động sản nên không thể áp dụng nguyên tắc xác định thẩm quyền của Tòa án theo nơi có bất động sản.

**Thứ tư**, theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án có thẩm quyền và giải quyết tranh chấp về hợp đồng dân sự (khoản 3 Điều 26) và giải quyết các tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai (khoản 9 Điều 26).

**Thứ năm**, việc phối hợp giữa Ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án, các sở, ban, ngành liên quan trong việc xác minh thu thập, đánh giá chứng cứ, định giá quyền sử dụng đất... chưa thực sự chặt chẽ.

#### **2.2.4. Nguyên nhân dẫn đến hạn chế, vướng mắc.**

##### **2.2.4.1. Nhóm nguyên nhân chủ quan từ phía các bên tranh chấp**

Đây là nhóm nguyên nhân chính yếu dẫn đến việc kéo dài các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Sở dĩ đây là nhóm nguyên nhân chính yếu là xuất phát từ bản chất của quan hệ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phát sinh trực tiếp giữa các chủ thể tham gia.

##### **2.2.4.2. Nhóm nguyên nhân từ phía cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng.**

Với vai trò là cơ quan “cầm cân nảy mực” giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng đã phát huy hết vai trò, trách nhiệm, trí tuệ trong việc giải quyết tranh chấp thấu tình, đạt lý. Tuy nhiên, từ thực tiễn giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị vẫn còn một số bất cập, hạn chế là nguyên nhân dẫn tới việc giải quyết tranh chấp không đạt được hiệu quả như mong muốn. Cụ thể là:

### **Kết luận chương 2**

Các tranh chấp về đất đai nói chung và tranh chấp các hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng là những tranh chấp có mức độ phức tạp cao khi mà giá trị liên quan đến tranh chấp thường lớn (tiền tỷ) các vụ tranh chấp thường liên quan đến nhiều bên, nhiều đương sự, ... có quyền và nghĩa vụ liên quan. Do vậy, quá trình thụ lý và đưa ra các quyết định giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân các cấp nói chung và Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị nói riêng khá thận trọng trong quá trình giải quyết tranh chấp nhưng vẫn phải bảo đảm tiến độ giải quyết tranh chấp cũng như quyền và nghĩa vụ liên quan của các bên.

Bên cạnh đó hệ thống pháp luật liên quan đến các hoạt động về giao dịch, chuyển nhượng, thuê và cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản hiện nay tuy đã đạt được nhiều tiến bộ nhưng vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế và bất cập cần hoàn thiện



### **Chương 3**

## **ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CÁC CẤP TỈNH QUẢNG TRỊ**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản hiện nay.**

Nghị quyết 49-NQ/TW 02/06/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đã đặt nền móng và tạo ra những động lực cho hoạt động cải cách tư pháp của nước ta một cách toàn diện và có chiều sâu trong đó có các yêu cầu về cải cách các chế định trong giao dịch dân sự “Hoàn thiện pháp luật dân sự, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khi tham gia giao dịch, thúc đẩy các quan hệ dân sự phát triển lành mạnh; hoàn thiện chế định hợp đồng, bồi thường, bồi hoàn...” và các chế định về tố tụng dân sự “Tiếp tục hoàn thiện thủ tục tố tụng dân sự. Nghiên cứu thực hiện và phát triển các loại hình dịch vụ từ phía Nhà nước để tạo điều kiện cho các đương sự chủ động thu thập chứng cứ chứng minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đổi mới thủ tục hành chính trong các cơ quan tư pháp nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận công lý; người dân chỉ nộp đơn đến Tòa án, Tòa án có trách nhiệm nhận và thụ lý đơn. Khuyến khích việc giải quyết một số tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải, trọng tài; Tòa án hỗ trợ bằng quyết định công nhận việc giải quyết đó”.

Thứ nhất, đảm bảo tôn trọng nguyên tắc tự thỏa thuận, tự định đoạt của các bên, các đương sự trong quá trình giao dịch, cũng như giải quyết tranh chấp tại tòa. Tòa án trong quá trình thụ lý và giải quyết tranh chấp không áp đặt ý chí của mình một cách cứng nhắc, tùy tiện lên thỏa thuận của các đương sự

Thứ hai, đảm bảo quá trình tiếp nhận và thụ lý giải quyết các tranh chấp phải nhanh chóng kịp thời, đảm bảo trong quá trình thụ lý và giải quyết các tranh chấp không cản trở quyền tự do kinh doanh của các bên, không gây thiệt hại về kinh tế cho các bên trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, các giao dịch trong kinh doanh bất động sản thường có giá trị trao đổi lớn, nhưng cũng dễ bị tác động của các thông tin bên ngoài, do vậy tùy vào tính chất của vụ việc các cấp tòa khi thụ lý vụ việc cần phải đảm bảo nguyên tắc bí mật kinh doanh, không làm lộ những thông tin nhạy cảm, bất lợi gây thiệt hại về kinh tế, uy tín danh dự... của các bên trong chiến lược cũng như hoạt động kinh doanh của mình.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

#### ***3.2.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Pháp luật về hợp đồng có vị trí rất quan trọng trong hệ thống pháp luật của các quốc gia, vì hầu hết các giao dịch trong xã hội, dù có mục đích khác nhau như kinh doanh hay đáp ứng các nhu cầu cuộc sống, đều liên quan đến hợp đồng. Cùng với xu thế tự do thương mại, pháp luật về hợp đồng ngày càng được hài hòa, nhiều bộ quy tắc chung về hợp đồng mang tính quốc tế ra đời để đáp ứng nhu cầu phát triển quan hệ thương mại giữa các quốc gia.

*Một là*, hợp đồng có ý nghĩa quan trọng cho việc tạo lập quyền, nghĩa vụ của các bên khi tham gia hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

*Hai là*, để tạo lập nền tảng quy định giúp các bên tham gia hợp đồng định hướng nội dung thỏa thuận, các quy định về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải được tiếp tục hoàn thiện.

*Thứ nhất*, quy định cụ thể hơn điều kiện cho thuê lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, nhất là hộ gia đình cá nhân cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nông nghiệp.

*Thứ hai*, hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về hình thức hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

#### ***3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.***

Để góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng dân sự, cần sửa đổi các quy định của pháp luật đất đai theo hướng:

*Thứ nhất*, mặc dù Luật Đất đai năm 2013 đã mở rộng hơn thẩm quyền của Tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai nhưng theo tác giả, cần nghiên cứu để xác định thời điểm phù hợp chuyển giao tất cả các tranh chấp đất đai cho Tòa án thụ lý giải quyết, bởi lẽ:

*Thứ hai*, nên chuyển thẩm quyền hoà giải tất cả các tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã, phường về cho Tòa án. Bởi vì:

*Thứ ba*, trong quá trình tổ chức thực hiện thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường đã phát sinh một số mâu thuẫn, vướng mắc trên thực tế, vì vậy, nếu không sửa đổi theo hướng chuyển thẩm quyền hoà giải tất cả các tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã, phường về cho Tòa án thì cần sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể trong từng trường hợp, theo hướng như sau:

*Thứ tư*, Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận đất đai thuộc chủ sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

*Thứ năm*, thực tế cho thấy, việc ủy thác tư pháp trong các tranh chấp đất đai mà đương sự đang sinh sống, học tập, công tác hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài ủy thác tư pháp cho cơ quan ngoại giao của Việt Nam ở nước ngoài hoặc Tòa án nước ngoài thu thập tài liệu, chứng cứ còn chưa thực sự hiệu quả, có nhiều vụ ủy thác không nhận được kết quả ủy thác hoặc có nhận được nhưng rất chậm gây ra trở ngại lớn cho việc giải quyết vụ án.

*Thứ sáu*, qua thực tiễn xét xử cho thấy, việc phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan hành chính thường chưa thực sự hiệu quả.

**3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị.**

**3.3.1. Nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ cho người tiến hành tố tụng khi giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.**

- Xây dựng đội ngũ cán bộ, Thẩm phán vững vàng về bản lĩnh chính trị, giỏi về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt nhiệm vụ xét xử, bảo vệ công lý. Việc xây

dựng đội ngũ cán bộ, thẩm phán theo tiêu chuẩn nêu trên phải được thực hiện nghiêm túc từ khâu tuyển dụng và chuyển ngạch, thậm chí có thể được lựa chọn ngay từ quá trình tuyển sinh sinh viên và quá trình sinh viên học tập hệ đại học tại Học viện Toà như hiện nay. Khi hệ thống Toà án xây dựng được đội ngũ cán bộ, thẩm phán đáp ứng được các tiêu chuẩn này thì sẽ hạn chế được rất nhiều sai sót trong quá trình giải quyết các vụ án, thậm chí sẽ có thể hạn chế đến mức không còn xảy ra tình trạng án oan sai hoặc án bị huỷ do lỗi chủ quan của thẩm phán.

### ***3.3.2. Tuyên truyền nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Chấp hành, tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp là việc triển khai trên thực tế các quyền, nghĩa vụ phát sinh trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thể hiện trực tiếp mối quan hệ giữa Nhà nước và thị trường. Nhà nước có quyền thiết lập khuôn khổ pháp lý cho các doanh nghiệp hoạt động nên mọi can thiệp, điều tiết của Nhà nước vào các hoạt động kinh tế ở cả cấp độ vĩ mô hay cấp độ vi mô đều có tác động trực tiếp đến hành vi pháp lý của doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường. Yếu tố quan trọng nhất khi điều tiết nền kinh tế là phải bảo đảm cân đối giữa mục tiêu của nhà nước (quản lý, điều tiết, kiến tạo phát triển ...)

## **Kết luận chương 3**

Trong những năm qua, nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về đất đai nói chung và các tranh chấp liên quan đến hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng, các cơ quan tổ tụng mà đứng đầu là hệ thống Tòa án các cấp đã không ngừng đưa ra các biện pháp, chính sách nhằm nâng cao hiệu quả, chất lượng và tốc độ trong trình tự thụ lý và giải quyết các tranh chấp về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản hiện nay, trên cơ sở đảm bảo sự thượng tôn pháp luật cũng như quyền tự do kinh doanh và định đoạt của các đương sự.

## KẾT LUẬN

Trong những năm gần đây, việc mở rộng thị trường bất động sản, nhu cầu nhà ở của người dân ngày càng tăng cao, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và các hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng ngày càng phát triển. Thêm vào đó đất đai là một tài sản đặc biệt, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, thị trường chuyển nhượng đất diễn ra sôi nổi và phức tạp đã làm cho việc tranh chấp về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ngày càng nhiều và phức tạp.

Tranh chấp hợp đồng cho thuê cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Hiện nay, tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp hợp đồng đã gây ra những hậu quả nhất định ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự luật kinh doanh bất động sản, cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

Kết quả nghiên cứu của đề tài không những đã luận giải được rõ cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý của pháp luật về hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản mà còn cho thấy rằng thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại cơ quan Tòa án, chúng ta phát hiện những điểm thiếu sót hoặc bất cập đòi hỏi phải có sự giải thích hoặc hướng dẫn một cách thấu đáo để tránh sự nhầm lẫn, khó khăn khi áp dụng hoặc áp dụng không thống nhất trong quá trình tố tụng tại Tòa án. Trên cơ sở phân tích, đánh giá việc áp dụng pháp luật trên thực tiễn, luận văn đã đưa ra phương hướng nhằm hoàn thiện những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê, cho thuê lại quyền

sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, đồng thời đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án nhân dân nói chung và tại Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Quảng Trị nói riêng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### **A. Danh mục các văn bản quy phạm pháp luật**

1. Hiến pháp 2013
2. Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015
3. Luật đất đai năm năm 2003
4. Luật đất đai năm năm 2013
5. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006
6. Luật kinh doanh bất động sản năm 2014
7. Luật nhà ở năm 2014
8. Luật thương mại năm 2006

### **B. Các công trình nghiên cứu khoa học khác**

9. Lưu Quốc Thái (2016), Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, Nxb Hồng Đức.

10. Nguyễn Bá Thắng (2012), Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tại tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sĩ Luật học.

11. Đỗ Văn Đại (2011), Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất, Nxb Lao Động.

12. Nguyễn Huy Cận (2014), Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.

13. Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự 2015, Nxb Hồng Đức

14. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

15. Nguyễn Quang Tuyền (2003), Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự và kinh tế, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

16. Văn phòng Đảng ủy Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá X tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng, Hà Nội.

17. Nghị quyết 49/TW ngày 02/06/2005 của Bộ chính trị về cải cách tư pháp đến năm 2020.

18. Phạm Văn Oanh (2017), Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Hà Nội, Luận văn thạc sỹ Luật học, Trường đại học Luật Hà Nội.

19. Châu Huế (2003), Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai 2003, Luận văn Thạc sỹ luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

20. Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân, Luận văn Thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.

21. Nguyễn Văn Luật, Tưởng Duy Lượng (2011), Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân, Đề tài khoa học cấp bộ.

22. Nguyễn Văn Luật (2013), Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Đề tài khoa học cấp bộ.

23. Mai Thị Tú Oanh (2013), Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án ở nước ta, Luận án Tiến sỹ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội.

24. Đỗ Thị Vân Anh (2015), “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội”, Trường Đại học Mở Hà Nội.

25. Vũ Hải Yến (2017), “Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai”, luận văn thạc sỹ luật học, Học viện khoa học xã hội.

26. Trần Mỹ Lâm (2018), “Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại tòa án”, luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

### **C. Tạp chí**

27. Lê Minh Hiên, “Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản”, Tạp chí Tòa án nhân dân, Tòa án nhân dân tối cao, Số 7/2017, tr. 36 - 39.



28. Võ Văn Hòa, Trần Văn Đức, “Hoàn thiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản”, Tạp chí tòa án nhân dân, Tòa án nhân dân tối cao, Số 4/2018, trang 40 - 42.

29. Nguyễn Thị Thu Hòa, “Kinh nghiệm kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tạp chí Kiểm sát, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Số 20/2016, trang 53 - 56.

30. Trần Anh Tuấn (2009), Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số tháng 7.

31. Nguyễn Văn Hiến (2018), “Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành”, Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018.

#### **D. Các trang web**

32. <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu- trao- doi.aspx?ItemID=2510>

33. <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/chinh-sach-moi-lien-quan-den-bat-dong-san-2020-567-23479-article.html>

34. <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/phap-luat-dat-dai-va-viec-giai-quyet-cac-vu-an-ho-gia-dinh-tranh-chap-quyen-su-dung-dat>

35. <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/chinh-sach-moi-lien-quan-den-bat-dong-san-2020-567-23479-article.html>

36. <https://www.novaland.com.vn/quyen-loi-cho-nguoi-su-dung-dat-se-duoc-dam-bao-bang-ngghien-dinh-43>

37. <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/khoi-kien-tranh-chap-dat-dai-567-25315-article.html>

38. Wikipedia;

39. <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/>

#### **E. Các tài liệu tham khảo khác**

40. Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao năm 2016, 10 trang.