

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ THANH VÂN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại Trường Đại học Luật - Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đặng Trần Thanh Ngọc**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Những đóng góp mới của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN	5
1.1. Khái quát về tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.2. Các dạng tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản và nguyên nhân chủ yếu.....	6
1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	7
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	7
1.2.2. Các yếu tố tác động đến hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	7
1.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	8
Kết luận chương 1.....	8
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT Ở VIỆT NAM VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	9
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	9
2.1.1. Điều kiện để giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	9
2.1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	9

2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	9
2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.....	10
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	11
2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	11
2.2.2. Những kết quả đạt được trong giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	12
2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và nguyên nhân.....	16
Kết luận chương 2	18
Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....	19
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	19
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	19
3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	19
3.2.2. Các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	20
Kết luận chương 3	21
KẾT LUẬN	22
TÀI LIỆU THAM KHẢO	23

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Khi nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa hội nhập với các nền kinh tế trong khu vực và thế giới thì có rất nhiều vấn đề phát sinh trong mọi lĩnh vực đời sống kinh tế - xã hội. Nền kinh tế hoạt động theo cơ chế thị trường, đã và đang thúc đẩy nền kinh tế đất nước phát triển nhanh chóng từng bước cải thiện và không ngừng nâng cao đời sống của nhân dân, làm cho nhu cầu về ăn uống, ở, đi lại, làm việc, vui chơi giải trí, cũng ngày một tăng lên. Nền tảng để thực hiện những nhu cầu trên đó chính là đất đai, như vậy đất đai là đối tượng trung tâm của con người, là tài sản vô cùng quý giá là nền tảng căn bản để cho con người thực hiện mọi mục đích của mình.

Những năm trở lại đây thì hoạt động kinh doanh bất động sản được diễn ra phổ biến và trở thành một yếu tố không thể thiếu của nền kinh tế định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. Với những tính chất ưu việt và tầm quan trọng nêu trên, việc giải quyết những tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản trở thành một hoạt động không thể thiếu được trong đời sống xã hội - nhất là trong nền kinh tế hàng hoá với cơ chế mở cửa hội nhập kinh tế khu vực và thế giới như hiện nay. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hoạt động giải quyết những tranh chấp về hợp đồng KDBĐS ở nước ta diễn ra khá phức tạp. Tình trạng vi phạm quy định về HĐKDBĐS ở nước ta vẫn diễn ra nhiều bất cập, vướng mắc. Đây cũng là lý do chứng minh cho sự cần thiết để nghiên cứu tìm hiểu về giải quyết các tranh chấp HĐKDBĐS trong hệ thống pháp luật KDBĐS ở nước ta hiện nay. Sự nhận thức đầy đủ các quy định về hợp đồng KDBĐS là điều hoàn toàn cấp thiết trong hoạt động thực tiễn khi thực hiện pháp luật và vận dụng pháp luật hoạt động xét xử của Tòa án nói chung và TAND thành phố Đà Nẵng nói riêng. Quá trình áp dụng thực tiễn thi hành hợp đồng KDBĐS có vai trò đặc biệt quan trọng đối với các chủ thể trong đời sống kinh tế xã hội. Vì vậy, nghiên cứu về đề tài “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng*” là một việc làm cần thiết và cấp bách góp phần phát hiện những hạn chế của pháp luật về thủ tục giải quyết sơ thẩm HĐKDBĐS tại TAND thành phố Đà Nẵng và những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực thi, từ đó hoàn thiện hệ thống pháp luật về vấn đề này, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hoạt động giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS ở nước ta hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đối với hoạt động nghiên cứu về hoạt động xét xử sơ thẩm của Tòa

án nhân dân trong các vụ án tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng và hoạt động xét xử nói chung giai đoạn hiện nay đã được đề cập trong các văn kiện chính thức của Đảng. Các bài tạp chí chuyên ngành luật học như:

- Giải quyết TCKDTM theo quy định của BLTTDS 2004 (Viên Thế Giang, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 12/2005);

- Giải quyết tranh chấp thương mại quốc tế bằng con đường Tòa án (Nguyễn Vũ Hoàng, NXB Thanh niên, năm 2003).

* Các luận văn, luận án tiến sỹ như:

- “Pháp luật giải quyết tranh chấp kinh tế bằng con đường Tòa án ở Việt Nam” của tác giả Nguyễn Thị Kim Vinh, năm 2003.

- Luận án “Thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân đối với các vụ việc KDTM theo pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam” của tác giả Nguyễn Văn Tiến, năm 2009.

- Pháp luật về giải quyết tranh chấp kinh doanh, thương mại theo thủ tục tố tụng tòa án ở Việt Nam hiện nay – *Luận văn thạc sỹ* Đinh Thị Trang, năm 2013.

Bên cạnh đó, Tòa án đã trở thành đối tượng nghiên cứu của nhiều công trình khoa học ở nước ta, có thể kể đến đề tài vấn đề này như sau:

- “Cải cách cơ quan tư pháp, hoàn thiện hệ thống các thủ tục tư pháp, nâng cao hiệu lực xét xử của tòa án trong nhà nước pháp quyền XHCN của dân, do dân, vì dân” của Chủ nhiệm đề tài Ưông Trung Lưu, năm 2006;

- Luận án tiến sỹ của TS Tô Văn Hoà “Tính độc lập của Tòa án- nghiên cứu pháp lý về khía cạnh lý luận, thực tiễn ở Đức, Mỹ, Pháp, Việt Nam và các kiến nghị đối với Việt Nam”, năm 2007.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Mục đích nghiên cứu của luận văn là nghiên cứu các vấn đề lý luận, các quy định của pháp luật Việt Nam về việc xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm; phân tích thực trạng việc xét xử và đưa ra giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả xét xử theo thủ tục sơ thẩm đối với loại tranh chấp này tại TAND thành phố Đà Nẵng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để có thể đạt được mục đích đặt ra khi nghiên cứu đề tài, đòi hỏi luận văn phải giải quyết các vấn đề sau:

Một là, nghiên cứu cơ sở lý luận của việc thực hiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo

thủ tục sơ thẩm.

Hai là, phân tích, đánh giá các các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm được quy định trong hệ thống văn bản pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ba là, nêu và phân tích thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng. Đánh giá thực trạng thi hành. Tìm hiểu các khiếm khuyết của pháp luật thực định về quá trình thực hiện, đồng thời tìm hiểu các nguyên nhân của các khiếm khuyết đó. Từ đó, đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: Trong khuôn khổ đề tài, tác giả không có tham vọng giải quyết toàn bộ và trọn vẹn các vấn đề pháp lý về vấn đề này mà đi sâu vào nội dung này ở một số khía cạnh sau: Vấn đề khẳng định vai trò của TAND trong các quy định của pháp luật dân sự nói chung, cũng như các quy định có liên quan chức năng, nhiệm vụ của ngành Tòa án từ đó đánh giá vai trò của ngành Tòa án nhân dân trong công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm. Trong đó, đi sâu phân tích vai trò của TAND thông qua các quy định của pháp luật tố tụng dân sự được quy định trong bộ luật tố tụng dân sự và có sự so sánh, đối chiếu với các quy định trong giai đoạn trước đây. Thực tế áp dụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng nhằm đánh giá thực trạng, tìm hiểu những hạn chế và khó khăn trong quá trình áp dụng. Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về nâng cao vai trò của ngành tòa án trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm của ngành TAND thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung trước yêu cầu của công cuộc xây dựng và phát triển đất nước hiện nay.

Về phạm vi nghiên cứu: Đề tài nghiên cứu trong phạm vi các văn bản pháp luật về chức năng, nhiệm vụ của ngành Tòa án nhân dân như: Hiến pháp 2013, Luật tổ chức Tòa án nhân dân 2014, Bộ luật tố tụng dân sự 2015, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện. Nội dung đề tài chỉ giới hạn trong những vấn đề lý luận về vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm và các quy định của pháp luật về lĩnh vực này. Giới hạn khảo sát của đề tài là quá trình thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp

hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng từ năm 2014 đến năm 2017.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Phương pháp sử dụng cho toàn đề tài, tác giả sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử Mác - Lênin kết hợp với tư tưởng Hồ Chí Minh.

Phương pháp nghiên cứu cụ thể bao gồm: Kết hợp giữa phân tích với tổng hợp, diễn dịch với quy nạp, so sánh, đối chiếu, thống kê, phân tích số liệu, kết quả tổng kết và các quan điểm khác nhau để rút ra kết luận, tìm hiểu nguyên nhân vấn đề và các giải pháp hữu hiệu khắc phục hạn chế.

6. Những đóng góp mới của luận văn

Với những nội dung được trình bày trong đề tài hy vọng sẽ đem lại những đóng góp thiết thực cho việc hoàn thiện những quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm, đồng thời góp phần xây dựng cơ chế hợp lý và hiệu quả hơn trong việc bảo vệ quyền lợi của các bên trong quan hệ pháp luật kinh doanh bất động sản. Luận văn có thể được dùng làm tài liệu tham khảo và cung cấp cho người đọc kiến thức chung nhất về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng.

7. Kết cấu của luận văn

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

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản và giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật ở Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Chương 3: Phương hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN

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

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

Tác giả cho rằng: *Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận giữa các bên có tư cách pháp nhân hoặc giữa những người có đầy đủ năng lực hành vi nhằm xác lập, thay đổi, phát triển hay chấm dứt quyền, quyền lợi và nghĩa vụ của mỗi bên nhằm mục đích sinh lời.*

Tác giả đưa ra khái niệm về tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản như sau: *Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản là những tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực giao kết, thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đó là những mâu thuẫn, bất đồng ý kiến giữa các bên tham gia quan hệ hợp đồng liên quan đến việc thực hiện (hoặc không thực hiện) các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung phát sinh giữa các chủ thể tổ chức, cá nhân và chủ yếu là các thương nhân với nhau.*

Tranh chấp kinh doanh bất động sản được tiến hành theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản mà cụ thể là Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành có những đặc điểm như sau:

Một là, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động được phát sinh trực tiếp từ quan hệ hợp đồng kinh doanh bất động sản bởi vậy luôn thuộc quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp và phát sinh thông qua hợp đồng kinh doanh bất động sản giữa các bên.

Hai là, tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện và gắn liền với yếu tố tài sản, lợi ích và gắn với yếu tố đất đai ở nước ta.

Ba là, nguyên tắc giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cũng giống như với các tranh chấp hợp đồng dân sự thông thường là phải đảm bảo tính bình đẳng, trên nguyên tắc tự thỏa thuận, đảm bảo lợi ích của các bên có liên quan.

Bốn là, Nhà nước là thống nhất quản lý hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua một số quy định cụ thể và rõ ràng trong lĩnh vực này.

Năm là, tranh chấp HĐBDS thường phức tạp vì giá trị lớn, khả năng sinh lời cao do tài sản phát sinh trong quan hệ pháp lý về hợp đồng kinh

doanh bất động sản nói chung.

Sáu là, thủ tục pháp lý phức tạp do tính chất của hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta nói chung.

Bảy là, giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản phải tuân theo một số trình tự, thủ tục nhất định và được quy định một cách chặt chẽ thông qua các quy định pháp luật hiện hành.

1.1.2. Các dạng tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản và nguyên nhân chủ yếu

Các dạng tranh chấp trên thị trường bất động sản có thể đến một số tranh chấp như sau:

Một là, tranh chấp trong thực hiện các giao dịch về BĐS mà chủ yếu có liên quan tới “quyền sử dụng đất” gắn với giá giao dịch ghi trên hợp đồng thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường;

Hai là, tranh chấp trong thực hiện các giao dịch về BĐS khi chưa có “quyền sử dụng đất” đối với nhà thuộc dự án; tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và người góp vốn “mua nhà trên giấy” gắn với những rủi ro không được quản lý về cam kết giữa 2 bên;

Ba là, các tranh chấp chủ đầu tư dự án nhà chung cư và cư dân ở nhà chung cư về các không gian công cộng, chi phí dịch vụ và chất lượng dịch vụ;

Bốn là, tranh chấp giữa các bên liên kết, liên doanh trong thực hiện các dự án đầu tư phát triển BĐS mà chủ yếu giữa bên Việt Nam và bên nước ngoài;

Năm là, các tranh chấp giữa chủ đầu tư ban đầu và các chủ đầu tư thứ cấp dưới dạng tổng công ty và công ty con, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, bên nhận góp vốn và bên góp vốn đối với các dự án đầu tư .

Sáu là, các tranh chấp tài sản có thể hình thành trong tương lai: Tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và các ngân hàng thương mại trong giải quyết nợ xấu gắn với phương thức đầu tư hoặc tài sản thế chấp; Tranh chấp giữa các bên liên quan trong giải quyết kho BĐS tồn đọng có liên quan tới các bên đã góp vốn và phương thức giải quyết.

Bảy là, tranh chấp giữa chủ dự án phát triển nhà ở và người mua nhà trong hợp đồng ứng trước tiền mua nhà.

Tám là, tranh chấp giữa chủ đầu tư nhà chung cư và chủ sở hữu căn hộ trong việc tính toán diện tích sở hữu chung (thuộc về chủ đầu tư) và sở hữu riêng (thuộc về khách mua nhà).

1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Hiện nay, chưa có một khái niệm pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án. Về cơ bản khái niệm này có thể hiểu rằng giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án là việc làm của Tòa án nhân dân sơ thẩm dựa vào pháp luật hiện hành đưa ra phương thức để hóa giải những bất đồng, mâu thuẫn, xung đột trong việc không thực hiện hoặc thực hiện một phần nghĩa vụ của các chủ thể trong HĐKD BĐS nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể kinh doanh, bảo vệ trật tự kỉ cương của xã hội.

Thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản đã đảm bảo việc thực thi pháp luật ở nước ta. Do đó, khái niệm về *giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án* có một số đặc điểm như sau:

Một là, hoạt động *giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án* do TAND giải quyết cấp sơ thẩm thông qua một trình tự, thủ tục nhất định đảm bảo xét xử các vụ án kinh doanh bất động sản, giải quyết những mâu thuẫn đó, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên có liên quan, đảm bảo tính pháp chế xã hội chủ nghĩa đã được BLTTDS và các văn bản hướng dẫn thi hành một cách cụ thể và hiệu quả;

Hai là, hoạt động *giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án* là hoạt động giải quyết những mâu thuẫn nên bắt buộc phải có mâu thuẫn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Ba là, hành vi vi phạm pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản của các chủ thể thì bản thân các chủ thể có năng lực trách nhiệm pháp lý, vì tuy hành vi có tính chất trái pháp luật nhưng của chủ thể không có năng lực trách nhiệm pháp lý thì không bị coi là vi phạm pháp luật.

Bốn là, trong quá trình *giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án* thì kết quả giải quyết mang tính bắt buộc thực hiện cao.

1.2.2. Các yếu tố tác động đến hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Để giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án thì cần có các yếu tố đảm bảo làm nền tảng cơ bản cho quá trình thực hiện đạt hiệu quả cao. Cụ thể là:

Một là, *yếu tố về hệ thống văn bản pháp luật*: hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản cần được quy định rõ trong các văn bản pháp luật.

Hai là, *yếu tố về cơ cấu tổ chức của Tòa án* trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm thực hiện pháp luật về vấn đề này.

Ba là, *yếu tố về con người* trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cũng góp phần quan trọng không thể tách rời trong hoạt động nói trên.

Bốn là, *yếu tố về kinh tế, vật chất* đảm bảo cho hoạt động thi hành của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là điều kiện không thể thiếu ở nước ta trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước cũng như thực thi pháp luật.

1.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Nhằm giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại tòa án phải dựa trên cơ sở tự do và tự chủ trong kinh doanh, bình đẳng trước pháp luật, việc giải quyết tranh chấp phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

Một là, nguyên tắc tự định đoạt;

Hai là, nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật;

Ba là, nguyên tắc hoà giải;

Bốn là nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản nhanh chóng và kịp thời, đảm bảo hạn chế gián đoạn quá trình sản xuất kinh doanh.

Kết luận chương 1

Giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án là một chế định pháp lý quan trọng, là cơ sở cần thiết trong việc thiết lập và hoàn chỉnh một hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp ở nước ta hiện nay. Việc xác định đặc điểm, tính tất yếu, những yếu tố đảm bảo trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án trong lĩnh vực này sẽ hỗ trợ một phần lớn trong việc thiết lập các quy phạm pháp luật chặt chẽ nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về tố tụng tại Việt Nam.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT Ở VIỆT NAM VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án.

2.1.1. Điều kiện để giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

Để giải quyết vấn đề này bằng con đường Tòa án thì phải có những điều kiện cụ thể rõ ràng trong việc giải quyết tranh chấp trong hoạt động này trên thực tế. Cụ thể là:

Thứ nhất, các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Thứ hai: Điều kiện giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền của Tòa án được thể hiện rõ trong hợp đồng.

Thứ ba: Tòa án được lựa chọn theo thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ.

2.1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Theo quy định pháp luật hiện hành thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:

- Về thẩm quyền của tòa án theo lãnh thổ.
- Về thẩm quyền theo cấp.

2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo trình tự tố tụng dân sự:

Bước 1: Người khởi kiện vụ án gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ đến Tòa án có thẩm quyền, thực hiện việc tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 192 BLTTDS và hoàn chỉnh hồ sơ, đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án

Bước 2: Tòa án đã thụ lý vụ án, tiến hành hòa giải. Đây là giai đoạn bắt buộc trong quá trình giải quyết vụ án dân sự do Tòa án chủ trì và tiến hành. Nếu hòa giải thành thì Tòa án sẽ lập biên bản hòa giải thành, hết 07 ngày mà các bên đương sự không thay đổi ý kiến thì tranh chấp chính thức kết thúc.

Bước 3: Đưa vụ án ra xét xử. Tòa án nhân dân có thẩm quyền xét xử theo thủ tục xét xử sơ thẩm ra bản án hoặc quyết định.

2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án

Về cơ bản thì việc ban hành các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBDS theo thủ tục sơ thẩm ở nước ta nói chung và quá trình áp dụng vào thực tế nói riêng đã đáp ứng với yêu cầu thực tế của địa phương và toàn quốc. Các hoạt động của các cơ quan tư pháp trong lĩnh vực này đã được các cơ quan có chức năng dự liệu thông qua các quy định của BLTTDS đã được thực hiện tương đối nghiêm túc, đặc biệt là việc hoàn thiện hệ thống pháp luật cũng như xây dựng trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp về vấn đề này đã và đang góp phần hoàn thiện trong thực tiễn,

Tuy nhiên, như tác giả đã trình bày thì thông qua quá trình áp dụng các quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBDS theo thủ tục sơ thẩm vẫn còn tồn tại những thiếu sót, hạn chế từ đó ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình áp dụng trong thực tế các quy định của pháp luật trong công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBDS theo thủ tục sơ thẩm. Như vậy, nhất thiết cần có sửa đổi, bổ sung một cách hiệu quả và cụ thể nhằm đảm bảo cho quá trình áp dụng, thực thi đạt kết quả cao, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta trong quá trình hội nhập và phát triển hiện nay.

- Xây dựng và hoàn thiện rõ hơn hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh thương mại theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án từ đó tạo điều kiện áp dụng có hiệu quả trong thực tiễn tại các Tòa án nhân dân xét xử cấp sơ thẩm trong những năm vừa qua.

- Đối với cơ chế quản lý và thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản trong thực tế cần đổi mới và quy định cụ thể hơn.

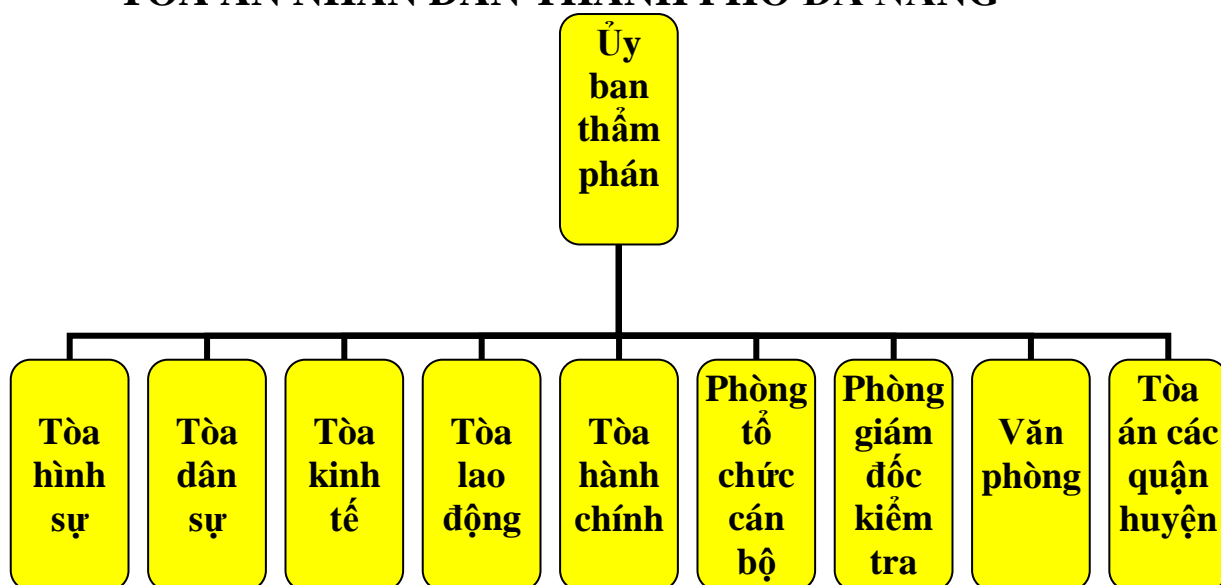
Bên cạnh đó, những buổi tọa đàm về pháp luật giải quyết tranh chấp bất động sản nói chung và giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản nói riêng của nước ta là kênh cung cấp thông tin cho các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh nhằm tiếp cận và hiểu rõ với hệ thống pháp luật của quốc gia về lĩnh vực này. Qua đó, trang bị cho các chủ thể những kiến thức cần thiết, thông tin về pháp luật, thực tiễn và giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản khi có các tranh chấp trong hoạt động này xảy ra.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Cơ cấu tổ chức ngành tòa án thành phố Đà Nẵng được thể hiện thông qua biểu đồ sau:

HÌNH 2.1. SƠ ĐỒ THỂ HIỆN CƠ CẤU TỔ CHỨC NGÀNH TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG



(nguồn: Báo cáo của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Thông qua cơ cấu tổ chức của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng được thực hiện trên quy định của Luật tổ chức Tòa án nhân dân 2014. Trong những năm qua thì đội ngũ thẩm phán của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng được thể hiện thông qua bảng số liệu sau:

Bảng 2.1. Số lượng thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

STT	2014	2015	2016	2017
Số lượng thẩm phán	13	14	14	15

(nguồn: Báo cáo của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Theo báo cáo công tác năm 2017 TAND 2 cấp thành phố, thụ lý 8.177 vụ việc tăng 836 vụ việc so với năm 2016, trong đó TAND thành phố thụ lý theo trình tự sơ thẩm 332 vụ việc, theo trình tự phúc thẩm 547 vụ việc, TAND các quận huyện thụ lý theo trình tự sơ thẩm 7.298 vụ việc. TAND 2 cấp thành phố đã giải quyết xét xử 7.907 vụ việc, đạt tỷ lệ 96%, trong đó TAND thành phố giải quyết, xét xử theo trình tự sơ thẩm 243 vụ việc, với

224 vụ việc đưa ra xét xử có Hội thẩm nhân dân tham gia và theo trình tự phúc thẩm 527 vụ việc, đạt tỷ lệ 87%, TAND các quận huyện giải quyết xét xử 7.137 vụ việc, đạt tỷ lệ 98%, với 2.046 vụ án đưa ra xét xử có Hội thẩm nhân dân tham gia¹.

Trong điều kiện kinh tế- xã hội gặp nhiều khó khăn và diễn biến phức tạp như vậy, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ xét xử các tranh chấp dân sự ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Bên cạnh sự kiện toàn đội ngũ thẩm phán thì TAND thành phố đã quan tâm đến sự phát triển của đội ngũ Hội thẩm nhân dân. Qua đó, góp phần ổn định an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn thành phố, đáp ứng với yêu cầu của công cuộc cải cách, xây dựng đất nước và hội nhập kinh tế trong nước trong thời gian qua. Điều này thể hiện thông qua bảng số liệu sau:

Bảng 2.2: Số liệu hội thẩm nhân dân từ 2014 – 2017 của TAND thành phố Đà Nẵng

STT	2014	2015	2016	2017
Số lượng Hội thẩm nhân dân	25	32	35	38

2.2.2. Những kết quả đạt được trong giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Theo thống kê của ngành tòa án nhân dân thành phố thì trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản sơ thẩm của ngành Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có kết quả quan trọng được thể hiện bằng bảng số liệu như sau:

BẢNG 2.3. SỐ LIỆU TÌNH HÌNH HÒA GIẢI THÀNH CÁC TRANH CHẤP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2014 – 2017

STT	2014	2015	2016	2017
Thụ lý	45	32	23	37
Số vụ tranh chấp kinh doanh bất động sản hòa giải thành	4	1	0	3
Tỷ lệ %	8%	3.1%	0%	8.1%

(Nguồn: Báo cáo tổng kết của ngành TAND thành phố Đà Nẵng từ 2014 -2017)

Qua bảng số liệu thống kê nhận thấy số vụ hòa giải thành của hoạt động giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản của ngành Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2011 – 2016 có sự thay đổi: số lượng hòa giải thành tranh chấp kinh doanh bất động sản có sự gia tăng qua các năm. Năm 2014, toàn thành phố có 4 vụ hòa giải thành tranh chấp kinh doanh bất động sản cấp sơ thẩm, đến năm 2015 thì giảm còn 01 vụ tranh chấp kinh doanh bất động sản hoàn giải thành. Năm 2016 thì số vụ án có xu hướng giảm còn 0 vụ. Năm 2017 thì số vụ hòa giải thành là 03 qua đó đã cho thấy thực trạng về công tác xét xử tranh chấp kinh doanh bất động sản của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng trong những năm qua đã thu được nhiều kết quả không nhỏ, cụ thể là:

* Quán triệt và thực hiện nghiêm túc các văn bản pháp luật cũng như xây dựng và hoàn thiện quy chế công tác ngành, đóng góp quan trọng trong việc thực hiện các án lệ trong việc xét xử các vụ án tranh chấp kinh doanh bất động sản trong những năm qua.

* Đối với cơ chế quản lý và thực thi pháp luật về xét xử các giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản của ngành tòa án.

* Đối với hoạt động xét xử tranh chấp kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giai đoạn từ 2014 đến năm 2017 thể hiện bằng bảng số liệu sau:

Năm	2014	2015	2016	2017
Thụ lý	45	32	23	37
Giải quyết	37	29	15	25
Hòa giải thành	4	1	0	3
Án bị hủy	0	0	0	0

(nguồn: Báo cáo của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Theo báo cáo mới nhất thì năm 2017, Tòa án nhân dân hai cấp đã hòa giải thành 3 vụ dân sự tranh chấp kinh doanh bất động sản, là bước tiến quan trọng trong công tác giải quyết các vụ việc dân sự diễn ra trên địa bàn. Qua biểu đồ và số liệu ta nhận thấy số lượng án dân sự có sự biến động không giống nhau qua từng giai đoạn. Thông qua việc thực hiện chức năng giải quyết các vụ việc dân sự của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã và đang tạo tiền đề quan trọng đảm bảo lợi ích cho các chủ thể có liên quan trong công tác giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản xảy ra trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thời gian qua.

Một số vụ việc tranh chấp điển hình trong kinh doanh bất động sản như sau:

Vụ thứ nhất: Tranh chấp về hợp đồng mua bán các căn hộ, villa tại dự án Olalani Đà Nẵng

+ *Nội dung tranh chấp:* Tranh chấp bắt đầu khi vào năm 2009, Công ty CP Mỹ Phát - chủ đầu tư có chào bán các villa và căn hộ nằm trong dự án khu nghỉ dưỡng Olalani cho Tổng công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam (CTX Holdings) với tổng giá trị hợp đồng khoảng 230 tỷ đồng. Theo quy định tại Hợp đồng thì thời hạn bàn giao villa là trước ngày 30/10/2009 và thời hạn bàn giao căn hộ cuối cùng là trước ngày 31/5/2010. Tuy nhiên, công ty Mỹ Phát chậm bàn giao nhà cho công ty CTX Holdings. Ngày 25/09/2013, Công ty Mỹ Phát mới có thông báo về việc bàn giao tài sản và yêu cầu CTX Holdings thanh toán nốt 5% giá trị còn lại của hợp đồng. Nhưng khi hai bên kiểm tra hiện trạng để ký biên bản bàn giao, phía CTX Holdings mới phát hiện, nhiều căn hộ không đạt tiêu chuẩn theo điều kiện hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, phía công ty Mỹ Phát đã ngang nhiên mang chính tài sản đã bán cho CTX Holdings ra để kinh doanh từ tháng 7/2013. Công ty CTX Holdings khởi kiện Mỹ Phát ra TAND thành phố Đà Nẵng. Tại phiên tòa ngày 18/6/2014, bị đơn Mỹ Phát đã thừa nhận việc chậm bàn giao 57 căn hộ và 2 villa cho CTX Holdings. Phía Mỹ Phát cho rằng, việc chậm bàn giao là do ảnh hưởng thiên tai liên tục nên triển khai dự án chậm. Trong khi đó dù đã thanh toán đến 220 tỷ theo đúng Hợp đồng nhưng Công ty Mỹ Phát không giữ đúng cam kết, vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của hợp đồng, không bàn giao tài sản đúng thời hạn, gây thiệt hại vô cùng to lớn về kinh tế và uy tín đối với CTX. Vì vậy, CTX Holdings đã có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng yêu cầu Công ty Cổ phần Mỹ Phát trả cho CTX Holdings toàn bộ tài sản và bồi thường thiệt hại theo đúng hợp đồng đã ký kết. Ước tính tổng số tiền Công ty Mỹ Phát sẽ phải trả cho CTX Holdings nếu thua kiện lên đến 200 tỷ đồng. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành, ngày 29/05/2015 Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm, tạm đình chỉ thi hành bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm ngày 08/01/2015 của Tòa phúc thẩm cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng thẩm phán.

Vụ thứ hai: tranh chấp giữa việc Công ty cổ phần Đức Mạnh từ chối cho BigC Đà Nẵng thuê từ tầng hầm đến tầng 4 không gian tòa nhà Vĩnh Trung (đường Hùng Vương, quận Thanh Khê).

Nội dung vụ việc: BigC Đà Nẵng thuê từ tầng hầm đến tầng 4 không

gian tòa nhà Vĩnh Trung đã hoạt động ở đây 10 năm. Khi hợp đồng cho thuê được sửa đổi, bổ sung theo kỳ hạn thì chủ nhà mới đưa ra lý do “không chính chủ” ký hợp đồng để đòi thu hồi mặt bằng. Trước đó, vào tháng 11-2015 chủ tòa nhà nơi BigC Đà Nẵng đang hoạt động đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê, đồng thời yêu cầu trả lại mặt bằng vào cuối năm. Đến đầu năm 2016, đơn vị chủ tòa nhà là Công ty cổ phần Đức Mạnh thông báo thu hồi mặt bằng với các cửa hàng nhỏ lẻ tại các khu vực do BigC quản lý, đồng thời tiến hành cắt nước, thang máy...Đỉnh điểm vụ việc là vào tháng 7-2016, hàng trăm công nhân viên siêu thị BigC Đà Nẵng đã giăng băng rôn, biểu ngữ gây náo động khu vực trung tâm thành phố. Ngay sau đó, lãnh đạo thành phố đã triệu tập một cuộc họp để nghe đại diện BigC Đà Nẵng “tháo gỡ nổ”. Cho rằng công ty Đức Mạnh vi phạm điều khoản hợp đồng nên hai bên đưa nhau ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC) tại TP.HCM để giải quyết tranh chấp. Suốt thời gian VIAC giải quyết tranh chấp BigC Đà Nẵng cũng đã nộp đơn lên TAND Đà Nẵng đề nghị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời trước những hành động cản trở Công ty Đức Mạnh. Phía Công ty Đức Mạnh thì cho rằng lý do cản trở và thu hồi một số khu vực là bởi BigC nhiều lần bị cảnh sát phòng cháy chữa cháy nhắc nhở và kiểm tra các hoạt động dễ xảy ra cháy nổ và có nhiều cảnh báo tới đơn vị sở hữu tòa nhà. Ngoài ra một trong những lý do chính mà đơn vị này không đồng ý cho BigC tiếp tục thuê là vì “không chính chủ”. Theo đó hợp đồng cho thuê được chủ tòa nhà ký vào năm 2006 với Công ty VINDEMIA (công ty thành lập và có trụ sở tại Pháp) với thời gian 40 năm (được sửa đổi bổ sung theo từng thời điểm). Tuy nhiên chủ thương hiệu BigC nhiều lần “sang tên đổi họ”. Cụ thể hiện nay chủ sở hữu của thương hiệu BigC tại Việt Nam là tập đoàn Central Group (Thái Lan) mua lại từ tay Tập đoàn Casino (Pháp). Mới đây, VIAC đã có quyết định đình chỉ giải quyết vụ tranh chấp giữa nguyên đơn là BigC Hải Phòng (công ty mẹ của BigC Đà Nẵng) và bị đơn là Công ty cổ phần Đức Mạnh, đồng thời buộc phía nguyên đơn phải chịu một số khoản phí trọng tài. Theo VIAC, một trong những lý do đình chỉ giải quyết vụ việc là căn cứ vào Quyết định 627 ngày 24-5-2017 của TAND TP.HCM. Cụ thể Quyết định 627 chấp nhận khiếu nại của công ty Đức Mạnh cho rằng vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng trọng tài VIAC theo quy định tại khoản 6 Điều 44 Luật Trọng tài thương mại. Lý do là bởi BigC Đà Nẵng chưa được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty VINDEMIA do chưa xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh Công ty VINDEMIA nhượng quyền theo quy

định của pháp luật. Trước đó thì TAND thành phố Đà Nẵng đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản ngân hàng số tiền hơn 47 tỷ đồng của công ty cổ phần EB Hải Phòng tại Agribank Đà Nẵng. Theo TAND thành phố Đà Nẵng, sau khi xem xét đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thực hiện hành vi nhất định do công ty cổ phần Đức Mạnh là nguyên đơn trong vụ án kinh doanh thương mại về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh và giao trả toàn bộ mặt bằng thuê. Sau khi xem xét các chứng cứ liên quan, TAND thành phố Đà Nẵng đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thực hiện hành vi nhất định.

Thông qua hai vụ tranh chấp trên đã khẳng định vai trò của TAND thành phố Đà Nẵng trong giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản. Đặc biệt đối với vấn đề giải quyết các vụ việc dân sự nói chung thì Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thực hiện các quy định một cách nghiêm túc, trong đó xét xử theo đúng các quy định về pháp luật dân sự đối với các chủ thể, giải thích và tuyên truyền pháp luật về tranh chấp kinh doanh bất động sản để tránh việc xâm phạm đến quyền lợi của các bên trong quan hệ dân sự khi được tòa án nhân dân của thành phố Đà Nẵng giải quyết thời gian vừa qua.

2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng còn gặp một số hạn chế và khó khăn về góc độ pháp lý cũng như thực tiễn áp dụng. Cụ thể như:

Một là, quy định của pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản còn bộc lộ nhiều thiếu sót hạn chế. Phương thức, thủ đoạn của loại hành vi vi phạm này ngày một tinh vi, có sự đối phó với các cơ quan chức năng, đối phó với chủ thể nên việc xử lý còn rất khó khăn. Một khó khăn khác trong công tác quản lý về kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài, trong một số vụ việc khi xử lý phải cân nhắc đến công tác ngoại giao, giải quyết bài toán “phát triển kinh tế - tranh chấp bất động sản”.

Hai là trách nhiệm của các cơ quan NN có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân trong hoạt động giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản chưa phát huy tối đa.

Ba là, về vấn đề nghiên cứu hồ sơ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản chưa đầy đủ.

Bốn là, đánh giá không đầy đủ, toàn diện hoặc không chính xác các chứng cứ, tài liệu về vụ án có trong hồ sơ giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản và các chứng cứ, tài liệu được bổ sung trước khi xét xử và tại phiên tòa.

Năm là, về cơ chế hoạt động và hoạt động xét xử của Tòa án cũng bộc lộ những bất cập ở việc sự tham gia của Hội thẩm trong Hội đồng xét xử chủ yếu mang tính hình thức, chất lượng xét xử không cao.

Sáu là, đa phần trong quá trình giải quyết các vụ việc tranh chấp kinh doanh bất động sản nói trên thì Tòa án nhân dân không giải thích, lồng ghép, tuyên truyền pháp luật để người dân hiểu rõ một số hành vi theo quy định theo pháp luật hiện hành là không đúng.

Bảy là, về cơ sở vật chất và kinh phí hoạt động của các Tòa án còn thiếu thốn, nhất là ở cấp quận, huyện.

Tám là, về công tác phối hợp giữa các cơ quan tư pháp nói chung trong công tác giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

*** Nguyên nhân của những hạn chế, yếu kém**

Nguyên nhân đầu tiên: Hệ thống các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp kinh doanh bất động sản nói chung theo pháp luật hiện hành về phương diện nội dung và hình thức chưa thật sự chặt chẽ và hoàn thiện.

Nguyên nhân thứ hai: các TAND thành phố Đà Nẵng thiếu kinh nghiệm trong việc giải quyết các tranh chấp về kinh doanh bất động sản. Lý do là chưa đáp ứng với tình hình thực tế, các tranh chấp về hợp đồng kinh doanh bất động sản không nhiều, quá trình thực tế rút kinh nghiệm thông qua hoạt động giải quyết còn chưa cao.

Nguyên nhân thứ ba: Về phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có vai trò trong việc giải quyết các tranh chấp về kinh doanh bất động sản cũng như các cán bộ Thẩm phán, Hội thẩm và Kiểm sát viên, Chấp hành viên trong hoạt động xét xử và giải quyết tranh chấp về kinh doanh bất động sản còn nhiều hạn chế.

Nguyên nhân thứ tư: Để xử lý vấn đề giải quyết các tranh chấp kinh doanh bất động sản thì cần có sự liên kết của nhiều cơ quan hữu quan vì để thi hành bản án của Tòa án - cơ quan đại diện cho Nhà nước thực hành quyền xét xử cần có sự tham gia của nhiều đơn vị nên trên thực tế thì rất phức tạp và tốn nhiều thời gian.

Nguyên nhân thứ năm: Việc kiểm tra, giám sát thực hiện pháp luật hợp đồng KDBDS trên địa bàn thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước

nói chung chưa đạt hiệu quả cao. Chưa quan tâm đúng mức giáo dục các chủ thể trong hoạt động về xây dựng và phát triển môi trường kinh doanh BĐS. Đồng thời, quá trình để xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật KDBDS đó là công tác về quy hoạch chưa đạt hiệu quả cao, khiến cho hoạt động quản lý và phòng chống vi phạm pháp luật chưa đạt yêu cầu.

Nguyên nhân thứ sáu: Hoạt động kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật về giải quyết các tranh chấp về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung trong thực tế chưa được quan tâm đúng mức và ở một số cơ quan có liên quan như Tòa án, Viện kiểm sát, Chi cục Thi hành án, ủy ban nhân dân các cấp chưa thực hiện tốt chức năng kiểm tra, giám sát để từ đó tiến hành xử lý các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản một cách có hiệu quả.

Kết luận chương 2

Tòa án nhân thành phố Đà Nẵng trong những năm qua đã tiến hành các hoạt động thực hiện chức năng, nhiệm vụ, qua đó khẳng định vai trò to lớn của ngành Tòa án trong công tác giải quyết các tranh chấp về kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố trước tình hình diễn biến phức tạp của các tranh chấp này trên thực tế thời gian qua. Việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của ngành tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng trong công tác giải quyết các tranh chấp về kinh doanh bất động sản đã đạt được những kết quả khả quan, đem lại lợi ích cho xã hội nói chung.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỦ TỤC SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Một là, hoàn thiện các quy định của pháp luật về xét xử các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản trong việc thể chế hoá quan điểm, chủ trương phát triển của Đảng, bảo đảm hài hoà giữa phát triển kinh tế, bảo đảm công bằng xã hội và quyền lợi của các chủ thể. Đảm bảo quyền của các chủ thể trong quá trình tiến hành các giao dịch có liên quan đến bất động sản.

Hai là, quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Thông qua quá trình áp dụng các quy định cụ thể có liên quan đến hoạt động giải quyết nhằm đảm bảo việc giải quyết đạt hiệu quả từ phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ba là, xây dựng và ban hành đầy đủ các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản đảm bảo phù hợp với quá trình xét xử sơ thẩm ở nước ta nói chung và tại TAND thành phố Đà Nẵng nói riêng. Có sự phân định lại chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, cũng như các cơ quan hữu quan, tránh sự chồng chéo.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ nhất, cần làm rõ khái niệm *Hợp đồng kinh doanh bất động sản* tại Luật kinh doanh bất động sản. Thông qua các quy định rõ ràng và cụ thể để có cách hiểu thống nhất trong vấn đề giải quyết các tranh chấp kinh doanh bất động sản ở nước ta hiện nay.

Hai là, để công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng đạt hiệu quả cao trong thời gian tới thì cần thiết thực hiện một số giải pháp nhằm tăng cường hiệu quả việc xét xử các tranh chấp có liên quan, các cơ quan nhà

nước có thẩm quyền cần hoàn thiện pháp luật dân sự, tố tụng dân sự; ban hành, sửa đổi, bổ sung, giải thích và hướng dẫn áp dụng pháp luật kịp thời quy định về thẩm phán, và có hướng dẫn bổ sung về án lệ trong quá trình xét xử.

Ba là, hoàn thiện về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai: Tiếp tục hoàn thiện và thực hiện nghiêm các quy định về tổ chức đối thoại; luật sư tham gia quá trình giải quyết khiếu nại; công khai minh bạch các tài liệu, chứng cứ của các bên; tăng cường việc “tranh tụng” để phá vỡ tính “khép kín” trong quá trình giải quyết khiếu nại.

3.2.2. Các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Một là, tiến hành công tác tổng kết kinh nghiệm trong giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản để nhìn nhận các kết quả đạt được có hiệu quả.

Hai là, nâng cao ý thức trách nhiệm của những cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Ba là, ngành tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cần thiết phải tiếp tục củng cố, kiện toàn bộ máy và tổ chức cán bộ Tòa án các cấp; thực hiện tốt công tác quy hoạch, đào tạo, luân chuyển cán bộ; thực hiện ngay các giải pháp về tổ chức cán bộ để từng bước đảm bảo tuyển dụng và tuyển chọn đủ cán bộ, Thẩm phán theo biên chế đã được phê duyệt.

Bốn là, nâng cao hiệu quả đảm bảo thi hành hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Năm là, tăng cường phương tiện và điều kiện cơ sở vật chất cho các Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm và hoàn thiện chế độ chính sách đối với Thẩm phán, cán bộ Tòa án.

Sáu là, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến cho người dân về các quy định của pháp luật là một trong nhiệm vụ hàng đầu trong công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm ở nước ta hiện nay.

Bảy là, đổi mới về mô hình tổ chức bộ máy giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai: Cần tăng cường trách nhiệm giải quyết khiếu nại của cơ quan hành chính nhà nước bằng các biện pháp xác định rõ chế độ trách nhiệm của Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước là người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại; tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người có thẩm quyền giải quyết khiếu

nại; chấn chỉnh những tồn tại, yếu kém, xử lý nghiêm những người vi phạm, thiếu trách nhiệm trong công tác giải quyết khiếu nại.

Tám là, nâng cao chất lượng nguồn nhân sự giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai: Đối với các cơ quan hành chính nhà nước, cần xây dựng quy hoạch, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ làm công tác tham mưu giải quyết khiếu nại theo hướng chuyên nghiệp, am hiểu lý luận và thực tiễn, giỏi về áp dụng pháp luật đất đai và các pháp luật có liên quan, có kỹ năng thành thạo khi giải quyết khiếu nại.

Kết luận chương 3

Để công tác thi hành các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng đạt kết quả tốt, nghiêm chỉnh tuân thủ pháp luật, trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đã xây dựng một số giải pháp. Giải pháp cơ bản nhất là hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm, tăng cường sự lãnh đạo và phát huy năng lực của các chủ thể trong quá trình thi hành pháp luật. Một số giải pháp quan trọng khác như tăng cường công tác hướng dẫn, giải thích pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong quá trình thi hành, tăng cường phối hợp hoạt động của các cơ quan có trách nhiệm áp dụng pháp luật và tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến cho các chủ thể về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm. Hi vọng những giải pháp trên sẽ góp phần khắc phục những hạn chế trong công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm không chỉ tại TAND thành phố Đà Nẵng nói riêng mà các địa phương trên cả nước nói chung.

KẾT LUẬN

Các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng trong gia đình và xã hội, là nguồn lực và tiềm năng to lớn của đất nước. Pháp luật - công cụ quản lý xã hội của nhà nước cũng phát huy tốt ý nghĩa của mình trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại TAND thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung trong giai đoạn hiện nay. Nhìn chung các quy định của BLDS, Luật kinh doanh bất động sản, BLTTDS hiện hành đã quy định tương đối đầy đủ, hợp lý những vấn đề cần thiết để giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan ở nước ta hiện nay. Tuy nhiên, trong thực tế, khi triển khai cũng như quá trình áp dụng quy định về giải quyết tranh chấp về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm ở nước ta hiện nay đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, tuy nhiên, bên cạnh đó thì vẫn có những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, áp dụng trên thực tế còn có nhiều nguyên nhân khác nhau, các quy định bảo vệ tương đối tốt các quyền của các chủ thể trong hoạt động kinh doanh bất động sản chưa thực sự được áp dụng phổ biến, chưa quản lý được công tác về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta hiện nay. Do đó, bản thân các chủ thể nói chung cũng như các cơ quan chức năng cần có những biện pháp hữu hiệu để tôn trọng một cách chính xác các quyền lợi mà pháp luật đã đưa ra các quyết định này. Trong khuôn khổ của luận văn thạc sĩ, người viết không có tham vọng trình bày được đầy đủ tất cả những vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng kinh doanh bất động sản mà chỉ tập trung giải quyết những vấn đề nổi bật và cơ bản nhất. Mục đích cuối cùng là nhằm góp phần tạo ra một môi trường pháp lý thuận lợi, bảo đảm lợi ích thiết thực của các chủ thể nói chung quá trình giải quyết các tranh chấp kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc Hội (2013), Hiến pháp, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
2. Quốc Hội (2014), Luật Tổ chức Tòa án nhân dân, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
3. Quốc Hội (2003), Bộ luật tố tụng hình sự, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
4. Quốc Hội (2015), Bộ luật tố tụng hình sự, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
5. Quốc Hội (2015), Bộ luật tố tụng dân sự, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
6. Nghị quyết số 49 – NQ/TW ngày 02 tháng 06 năm 2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020;
7. Kết luận số 79 – KL/TW ngày 28/7/2010 của Bộ Chính trị về Đề án đổi mới tổ chức và hoạt động của Tòa án, Viện kiểm sát và Cơ quan điều tra theo Nghị quyết 49 - NQ/TW;
8. Trường đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm sát (nay là Đại học kiểm sát) (2017), *Tập bài giảng đào tạo nghiệp vụ kiểm sát*, Hà Nội.
9. TAND thành phố Đà Nẵng (2012), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2012*, thành phố Đà Nẵng
10. TAND thành phố Đà Nẵng (2013), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2013*, thành phố Đà Nẵng
11. TAND thành phố Đà Nẵng (2014), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2014*, thành phố Đà Nẵng
12. TAND thành phố Đà Nẵng (2015), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2015*, thành phố Đà Nẵng
13. TAND thành phố Đà Nẵng (2016), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2016*, thành phố Đà Nẵng
14. TAND thành phố Đà Nẵng (2017), *Báo cáo tổng kết về công tác kiểm sát năm 2017*, thành phố Đà Nẵng
15. Trung tâm từ điển học (2007), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng.
16. Nhà xuất bản từ điển bách khoa (2010), *Từ điển luật học*.
17. Nghị quyết 111/2015/NQ13 ngày 27/11/2015 của Quốc Hội 13 về công tác phòng, chống vi phạm pháp luật và tội phạm, công tác của Viện kiểm sát nhân dân, tòa án nhân dân và công tác thi hành án năm 2016 và các năm tiếp theo
18. Võ Khánh Vinh (2008), *Giáo trình Tội phạm học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
19. Luận án tiến sĩ của TS Tô Văn Hoà “*Tính độc lập của Tòa án-*

ngiên cứu pháp lý về khía cạnh lý luận, thực tiễn ở Đức, Mỹ, Pháp, Việt Nam và các kiến nghị đối với Việt Nam”.

20. Vai trò của tòa án nhân dân trong việc đấu tranh phòng và chống các tội phạm về tình dục – Công trình nghiên cứu khoa học cấp Bộ năm 2001....

21. <http://danang.toaan.gov.vn/portal/page/portal/tadanang>: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

22. <http://toaan.gov.vn/portal/page/portal/tandtc>: Tòa án nhân dân tối cao