

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



TRẦN MỸ LÂM

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN**

Chuyên ngành: **Luật kinh tế**

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2019

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: TS. LÊ THỊ NGA

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
3.1. Mục đích nghiên cứu	4
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
7. Giả thuyết nghiên cứu.....	6
8. Kết cấu của luận văn.....	6
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN	7
1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản và tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản	7
1.1.1. Khái niệm của hợp đồng kinh doanh bất động sản	7
1.1.2. Khái niệm và các loại tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản	7
1.2. Giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản bằng Tòa án	8
1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án	9
Kết luận chương 1	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN	10
2.1. Quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản	10
2.1.1. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án	10
2.1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án	10
2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án	10

2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án	11
2.2.1. Tình hình tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được giải quyết tại Tòa án	11
2.2.2. Đánh giá về thực trạng giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	11
2.2.3. Vướng mắc, bất cập của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	11
Kết luận chương 2.....	13
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN	14
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản	14
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật	14
3.3. Các giải pháp về áp dụng pháp luật.....	16
Kết luận chương 3.....	18
KẾT LUẬN.....	19

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thực tiễn cho thấy, khiếu kiện về bất động sản vẫn ngày càng gia tăng, diễn biến phức tạp và chiếm tỷ lệ cao trong các loại tranh chấp mà Tòa án có thẩm quyền thụ lý, giải quyết. Theo số liệu thống kê của Tòa án nhân dân tối cao, trung bình mỗi năm các Tòa án nhân dân đã giải quyết trên 150.000 vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình; trên 2.500 vụ việc về kinh doanh, thương mại; trên 2.000 vụ việc về lao động; tỷ lệ các vụ việc mà Tòa án phải giải quyết hàng năm tăng khoảng 15%; các vụ việc về kinh doanh, thương mại và lao động có tỷ lệ tăng cao hơn so với các vụ việc dân sự khác¹. Theo đó, số vụ án tranh chấp về Hợp đồng KDBĐS có tỷ lệ ngày càng gia tăng về số lượng và phát sinh nhiều tình huống pháp lý phức tạp, gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của các chủ thể tham gia hợp đồng.

Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, tặng cho... trên thị trường bất động sản diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã hội Việt Nam. Pháp luật cũng đã kịp thời được ban hành để điều chỉnh thị trường bất động sản. Luật KDBĐS năm 2014 ra đời cùng các nghị định và thông tư hướng dẫn đã tạo khung khổ pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển dưới sự quản lý của Nhà nước. Hợp đồng KDBĐS chính là hình thức pháp lý thực hiện các giao dịch về KDBĐS. Mặc dù hợp đồng KDBĐS được đề cập trong Luật KDBĐS năm 2014 song mới chỉ dừng lại ở những nội dung mang tính nguyên tắc và định khung. Trên thực tế, các vụ việc tranh chấp trong lĩnh vực KDBĐS đa số xuất phát từ việc thiếu các điều khoản cụ thể, rõ ràng về vấn đề tranh chấp trong hợp đồng. Hơn nữa, giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là lĩnh vực chưa có bề dày về mặt pháp luật ở nước ta, do đó các quy định về KDBĐS nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án nói riêng đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện nên khó tránh khỏi những hạn chế, bất cập. Với những lý do cơ bản trên, tác giả lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án”*** làm luận văn thạc sĩ luật học với mong muốn lý giải, cung cấp cơ sở khoa học góp phần hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS nói chung và tại Tòa án nói riêng.

¹Báo cáo tổng kết 10 năm thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự của Tòa án nhân dân tối cao, nguồn:

http://duthaoonline.quochoi.vn/DuThao/Lists/DT_TAILIEU_COBAN/Attachments/1868/Baocaotongketthihanh.doc

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Có thể nói hiện nay ở Việt Nam, vấn đề tranh chấp trong lĩnh vực KDBĐS không còn là một vấn đề mới nữa mà nó còn phát triển theo xu hướng ngày càng gia tăng về số lượng và cách thức. Thị trường bất động sản lại là một thị trường chứa đựng rất nhiều rủi ro bởi đối tượng giao dịch trên thị trường là bất động sản (quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất...). Bởi vậy vấn đề giải quyết những tranh chấp là cần thiết hơn bao giờ hết để có thể ổn định nền kinh tế.

Pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là vấn đề không chỉ nhận được sự quan tâm của giới kinh doanh mà còn là vấn đề quan tâm của các nhà khoa học pháp lý nhằm tạo dựng một cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS một cách hiệu quả, góp phần tạo ra một môi trường thuận lợi, thúc đẩy cho hoạt động KDBĐS phát triển lành mạnh. Chính vì vậy đã có nhiều công trình nghiên cứu ở các cấp độ khác nhau về những vấn đề liên quan đến giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS. Đến nay đã có không ít các công trình và bài nghiên cứu về lĩnh vực này, như:

- Luận án thạc sĩ “*Quy định của Pháp luật về KDBĐS đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*” (2012) tại Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Lê Lưu Hương nghiên cứu về KDBĐS của người nước ngoài tại Việt Nam trong đó chủ yếu làm rõ một số vấn đề lý luận và thực tiễn xung quanh vấn đề KDBĐS, đặc biệt là các vấn đề ảnh hưởng đến KDBĐS của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đồng thời phân tích thực trạng các quy định của pháp luật về KDBĐS đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam từ đó đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật KDBĐS đối với các nhà KDBĐS nước ngoài tại Việt Nam, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thời kỳ hội nhập, phù hợp với thông lệ quốc tế.

- Luận án tiến sĩ “*Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*” (2012) tại Học Viện Khoa học xã hội của tác giả Vũ Anh, nội dung nghiên cứu chủ yếu chỉ dừng lại về những vấn đề lý luận về pháp luật KDBĐS ở Việt Nam qua việc nghiên cứu thực trạng từ đó có những định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam.

- Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về Hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam*” (2014) tại Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Xuân, nghiên cứu về hợp đồng KDBĐS dưới góc độ pháp luật trong đó chủ yếu là tập hợp, hệ thống hóa và phát triển hệ thống cơ sở lý luận về

hợp đồng KDBĐS và pháp luật về hợp đồng KDBĐS đồng thời phân tích nội dung pháp luật về hợp đồng KDBĐS và đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở nước ta và đề xuất giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này... Ngoài ra còn rất nhiều công trình nghiên cứu, báo cáo khoa học và bài viết của các tác giả khác liên quan đến vấn đề này.

- Bài viết *“Thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản”* (2008) trên trang <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/11/28/2019/> của TS. Nguyễn Văn Cường đã khái quát pháp luật về đăng ký bất động sản nhìn từ thực tiễn giải quyết các tranh chấp về bất động sản tại Tòa án. Những yêu cầu đặt ra từ đó đề xuất một vài kiến nghị đối với pháp luật về đăng ký bất động sản.

- Báo cáo viết cho UNDP Việt Nam *“Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị với Việt Nam”* (2014) của các tác giả John Gillespie, Fu Hualing và Phạm Duy Nghĩa, Báo cáo gồm ba nghiên cứu điển hình quốc gia phân tích các tranh chấp thu hồi đất ở Trung Quốc, Ấn Độ, và Campuchia. Mỗi nghiên cứu điển hình sẽ phân tích những đặc điểm về bộ máy nhà nước, hệ thống pháp luật, kinh tế chính trị ảnh hưởng đến tranh chấp thu hồi đất tại mỗi quốc gia. Từ đó, các tranh chấp này sẽ được phân tích tập trung ở ba nội dung: Tham vấn giữa cộng đồng dân và nhà nước hoặc nhà đầu tư thực hiện trước và trong thời gian thực hiện dự án có thu hồi đất. Hòa giải giữa cộng đồng, nhà nước hoặc nhà đầu tư để giải quyết các vấn đề do những dự án thu hồi đất gây ra. Giải quyết tranh chấp tại tòa án giữa cộng đồng, nhà nước hoặc nhà đầu tư về những vấn đề do các dự án thu hồi đất gây ra.

Tại hội thảo *“Các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản”* (2013) do Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phối hợp với Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tổ chức cũng đã chỉ ra cho các doanh nghiệp có cái nhìn toàn diện về những khó khăn cũng như tình trạng tranh chấp trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế hiện nay và gợi mở các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản và các loại tranh chấp đang diễn ra phổ biến như: Tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và người góp vốn mua nhà trên giấy; giữa chủ đầu tư ban đầu và các chủ đầu tư thứ cấp dưới dạng nhận chuyển nhượng dự án hoặc góp vốn đầu tư... và các loại tranh chấp có thể hình thành trong tương lai (ví dụ như tranh chấp trong việc giải quyết nợ xấu, giải quyết kho bất động sản tồn đọng...). Từ đó đã đề xuất các giải pháp nhằm phòng ngừa rủi ro và hạn

chế tranh chấp.

Các công trình nghiên cứu pháp luật về KDBĐS nói chung, hay cụ thể đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và gần đây nhất là pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam. Kế thừa về những vấn đề lý luận của pháp luật về hợp đồng KDBĐS đã được chỉ ra trong các công trình nghiên cứu, luận văn tập trung nghiên cứu, kiến giải pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn trên cơ sở nghiên cứu lý luận pháp luật và đánh giá thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật Việt Nam quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án trong thực tiễn, chỉ ra những vấn đề phát sinh, bất cập từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để tiếp cận mục tiêu trên, đề tài tập trung vào giải quyết các nhiệm vụ:

- Làm sáng tỏ cơ sở lý luận về áp dụng quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án. Tập trung phân tích, khái quát khái niệm, đặc điểm, quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

- Đánh giá thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

- Làm sáng tỏ những nguyên nhân, vướng mắc của những hạn chế trong việc áp dụng quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

- Xây dựng, đề xuất các giải pháp khắc phục pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Các quan điểm, quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS trong Bộ luật dân sự 2015, BLTTDS 2015, Luật KDBĐS 2014, Luật nhà ở 2014 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành, các án lệ, các công văn hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao... các vấn đề pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về nội dung: Hiện nay, ở Việt Nam, hợp đồng KDBĐS được phân thành hai loại: Thứ nhất, hợp đồng KDBĐS, bao gồm: hợp đồng mua

bán nhà ở và công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê bất động sản, hợp đồng thuê mua nhà ở và công trình xây dựng. Thứ hai, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm: hợp đồng đấu giá tài sản, hợp đồng định giá bất động sản, hợp đồng quảng cáo bất động sản, hợp đồng tư vấn bất động sản, hợp đồng môi giới bất động sản... Tuy nhiên, do tính chất phức tạp và nội hàm rộng lớn của đề tài, luận văn chỉ tập trung đi sâu, tìm hiểu giới hạn phạm vi nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS bao gồm: hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê bất động sản, hợp đồng thuê mua nhà ở và công trình xây dựng.

Về không gian: Nghiên cứu những vấn đề lý luận, thực tiễn về thực hiện pháp luật khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án ở Việt Nam.

Về thời gian: Việc đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án ở Việt Nam từ năm 2013 đến năm 2018.

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

5.1. Cơ sở phương pháp luận

Phương pháp luận được sử dụng là phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác - Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng Nhà nước xã hội chủ nghĩa; đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản tại Tòa án.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Các phương pháp nghiên cứu chính được sử dụng:

- Phương pháp phân tích văn bản quy phạm, phương pháp đối chiếu được chủ yếu trong chương 1 để làm sáng tỏ những vấn đề lý luận.
- Trong chương 2, các phương pháp phân tích quy phạm, phân tích số liệu thứ cấp được sử dụng để làm sáng tỏ thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.
- Chương 3, phương pháp dự báo, phỏng đoán khoa học được sử dụng để làm sáng tỏ các cơ sở pháp lý, đề xuất định hướng và giải pháp.

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

Ý nghĩa khoa học: Kết quả nghiên cứu mới của đề tài góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản, thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản tại Tòa án.

Ý nghĩa thực tiễn: Là tài liệu tham khảo cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn thiện quy trình thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản. Mặt khác, đề tài còn là tài liệu tham khảo cho việc học tập, nghiên cứu pháp luật riêng về giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản, có ý nghĩa trong việc thực hiện và góp phần giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng bất động sản.

7. Giả thuyết nghiên cứu

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án hiện nay chưa đạt hiệu quả như mong muốn do nhiều nguyên nhân, song có một nguyên nhân cơ bản là do hành lang pháp lý cho việc giải quyết tranh chấp hợp đồng này bằng thủ tục Tòa án còn những bất cập cần phải khắc phục và hoàn thiện.

8. Kết cấu của luận văn

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

Chương 1: Một số vấn đề lý luận của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

Chương 3: Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN

1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản và tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng KDBĐS là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên chủ thể mà trong đó ít nhất một bên là chủ thể KDBĐS để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận.

** Đặc điểm của hợp đồng KDBĐS:*

Thứ nhất, Ít nhất một bên chủ thể trong hợp đồng KDBĐS phải là chủ thể KDBĐS được thành lập và hoạt động KDBĐS theo Luật KDBĐS và các văn bản liên quan.

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng KDBĐS là những bất động sản bao gồm: nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất khi đáp ứng những điều kiện nhất định.

Thứ ba, hợp đồng KDBĐS phải được lập bằng văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy mô nhỏ, không thường xuyên.

Thứ tư, hợp đồng KDBĐS luôn được hình thành vì mục đích lợi nhuận dù ở dưới dạng này hay dạng khác.

1.1.2. Khái niệm và các loại tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

** Khái niệm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*

Là những mâu thuẫn phát sinh từ việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS giữa một bên là chủ thể KDBĐS để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Đó là những tranh chấp về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về đối tượng và chủ thể của hợp đồng.

** Các loại tranh chấp hợp đồng KDBĐS*

Tùy theo chủ thể và mục đích của các bên trong hợp đồng mà có thể phân thành hai loại là tranh chấp về hợp đồng dân sự hoặc kinh doanh thương mại.

Thứ nhất, tranh chấp hợp đồng KDBĐS là tranh chấp dân sự khi tranh chấp phát sinh mà một hoặc các bên không có đăng ký kinh doanh, nhưng đều có mục đích lợi nhuận; hoặc chỉ có một bên chủ thể có đăng ký kinh doanh, có mục đích lợi nhuận và bên kia chủ thể không có mục đích lợi nhuận (là đối tượng quy định theo Luật KDBĐS 2014)².

Thứ hai, tranh chấp hợp đồng KDBĐS là tranh chấp kinh doanh thương mại khi tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận³.

* *Các dạng tranh chấp hợp đồng KDBĐS*: tranh chấp về hình thức; về đối tượng; về chủ thể hoặc về nội dung của hợp đồng.

1.2. Giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản bằng Tòa án

Là phương thức giải quyết tranh chấp tại cơ quan xét xử nhân danh quyền lực nhà nước được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt, chặt chẽ và bản án hay quyết định của Tòa án về vụ tranh chấp nếu không có sự tự nguyện tuân thủ sẽ được đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế nhà nước.

*** Đặc điểm:**

Bản chất của phương thức giải quyết tranh chấp bằng con đường tòa án là một phương thức mang ý chí quyền lực nhà nước.

Quyết định của tòa án có hiệu lực khiến các bên bắt buộc phải thực thi và có thể kèm theo các biện pháp cưỡng chế thi hành.

* *Ưu điểm*: Quyết định của tòa án có tính cưỡng chế cao, quyền lợi của người thắng kiện sẽ được đảm bảo nếu như bên thua kiện có tài sản để thi hành án. Những sai sót trong quá trình giải quyết tranh chấp có khả năng được phát hiện, khắc phục đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên tham gia. Chi phí giải quyết tranh chấp bằng tòa án ít hơn nhiều so với chi phí giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại.

* *Nhược điểm*: thủ tục giải quyết thường dài hơn so với giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại. Hơn nữa, nguyên tắc xét xử công khai tại tòa án có thể làm sụt giảm uy tín của các bên trên thương trường; các bí mật kinh doanh không được đảm bảo, cản trở hoạt động đối với các chủ thể là bên KDBĐS. Ngoài ra, bản án xét xử xong chưa được thi hành ngay mà các bên có quyền kháng cáo, khiếu nại nên thời gian kéo dài ảnh hưởng đến quá trình hoạt động của các bên tranh chấp.

²khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014

³khoản 1 Điều 30 của BLTTDS 2015

1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án phải chịu sự điều chỉnh của những văn bản pháp luật chủ yếu sau:

- Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật KDBĐS, Luật Nhà ở, Luật xây dựng. Trong đó, Luật KDBĐS là đạo Luật trực tiếp điều chỉnh về hợp đồng KDBĐS. Ngoài ra, còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản dưới luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các đạo luật trên đây. Đồng thời, nó cũng chịu sự điều chỉnh của một số luật chuyên ngành khác như: Luật doanh nghiệp, Luật hợp tác xã, Luật thương mại, Luật đầu tư...

Kết luận chương 1

Qua nghiên cứu, tìm hiểu những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án, có thể đưa ra một số kết luận sau:

Một là, tranh chấp Hợp đồng KDBĐS xuất phát từ nhiều nguyên nhân và nhiều dạng hình thức khác nhau. Các quy định của pháp luật có liên quan điều chỉnh về tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là khuôn khổ pháp lý giúp các bên chủ thể tham gia giao kết Hợp đồng thực hiện đầy đủ được quyền và nghĩa vụ của mình.

Hai là, có nhiều phương thức để lựa chọn khi giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS nhưng trong đó Tòa án là phương thức có nhiều ưu điểm vượt trội mà thường được các đương sự lựa chọn.

Ba là, để pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS phù hợp với tổng thể hệ thống pháp luật hiện hành và đáp ứng nhu cầu thực tiễn đặt ra, pháp luật phải bảo vệ ý chí thoả thuận của các bên tham gia Hợp đồng và phải phù hợp với các quy định liên quan đến pháp luật tố tụng, pháp luật nội dung khi giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN

2.1. Quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.1. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự; Cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự; Bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự; Bảo đảm quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Hòa giải trong tố tụng dân sự; Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử vụ án dân sự; Tòa án xét xử tập thể, kịp thời, công bằng, công khai; Bảo đảm sự vô tư, khách quan trong tố tụng dân sự, bảo đảm tranh tụng trong xét xử.

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

Pháp luật đã quy định: “*Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết*”⁴.

Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS như sau: Thẩm quyền xét xử của Tòa án theo vụ việc; Thẩm quyền theo cấp; Thẩm quyền theo lãnh thổ; Thẩm quyền giải quyết theo sự lựa chọn của nguyên đơn.

** Thẩm quyền giải quyết tranh về chấp bất động sản có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền*

Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: Nếu việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp về bất động sản có xem xét việc hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phát sinh trước ngày 01/7/2016 thì tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện. Nếu việc thụ lý vụ án được thực hiện từ ngày 01/7/2016 thì thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân cấp tỉnh⁵.

2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Trong giai đoạn sơ thẩm, các hoạt động tố tụng tại tòa án bao gồm: hoạt động thụ lý vụ án, hoạt động chuẩn bị xét xử và hoạt động xét xử sơ thẩm vụ án.

⁴điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

⁵khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/NQ - QH15 ngày 25/11/2015 của Quốc hội

2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

2.2.1. Tình hình tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được giải quyết tại Tòa án

** Tình hình tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án từ năm 2013 đến 2017*

Từ ngày 01-10-2014 đến 31-7-2017, các Tòa án đã giải quyết được 1.072.451 vụ án các loại trong tổng số 1.336.861 vụ án đã thụ lý. Theo đó, số lượng tranh chấp về hợp đồng KDBĐS còn khá cao so với các loại tranh chấp hợp đồng khác được giải quyết tại Tòa án⁶.

2.2.2. Đánh giá về thực trạng giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Thứ nhất, pháp luật quy định thời hạn chuẩn bị xét xử đối với tranh chấp hợp đồng KDBĐS là tranh chấp về dân sự thì thời hạn là 04 - 06 tháng; còn thuộc tranh chấp về kinh doanh thương mại thì thời hạn chuẩn bị xét xử là 02 – 03 tháng, kể từ ngày thụ lý vụ án⁷. Quy định này đã nâng cao trách nhiệm của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Thứ hai, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS đã được thống nhất theo một thủ tục chung – thủ tục tố tụng dân sự.

Thứ ba, Công tác giải quyết tranh chấp về cơ bản đa góp phần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp.

2.2.3. Vướng mắc, bất cập của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án

** Vướng mắc áp dụng pháp luật tố tụng*

Quy định về thời hạn giải quyết tranh chấp: Khi giải quyết tại Tòa án, việc xác định mục đích lợi nhuận của cá nhân, tổ chức không có đăng ký kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn và khó xác định trên thực tế, nên xác định quan hệ tranh chấp dân sự hay kinh doanh thương mại để xác định thời hạn giải quyết theo quy định của BLTTDS còn có nhiều quan điểm khác nhau.

** Vướng mắc về thẩm quyền:*

Quy định về việc xác định thẩm quyền giải quyết theo sự lựa chọn của nguyên đơn xuất hiện trước khi Tòa án thụ lý giải quyết (nộp đơn khởi kiện) hay sau quá trình thụ lý giải quyết? Và khi Tòa án đã thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền thì nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án có thẩm quyền khác giải quyết nữa không?.

⁶<http://noichinh.vn/tin-tuc-su-kien/201709/nang-cao-chat-luong-cong-tac-xet-xu-cua-cac-toa-an-302899/>

⁷ khoản 1 Điều 203 BLTTDS 2015

** Vương mắc về áp dụng pháp luật nội dung khi giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án còn chồng chéo, cụ thể:*

(i) Về quy định huy động vốn hay việc chuyển nhượng dự án bất động sản trong hợp đồng KDBĐS: còn có sự chồng chéo giữa Luật Đầu tư và Luật KDBĐS vì có rất nhiều dự án trong diện muốn chuyển nhượng nhưng lại chưa giải phóng mặt bằng hoặc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do năng lực yếu kém của chủ đầu tư cũ trong việc làm thủ tục.

(ii) Về chất lượng nhà ở và thời hạn giao nhà trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Do trong hợp đồng thường không được các bên thỏa thuận vì vậy pháp luật KDBĐS, pháp luật xây dựng phải quy định chặt chẽ và cụ thể về trách nhiệm của bên bán trong việc bảo đảm tiến độ xây dựng nhà ở chứ không phải trở thành là điều khoản tùy nghi của các bên tự nguyện thỏa thuận trong hợp đồng.

(iii) *Về quy định thỏa thuận phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật KDBĐS 2014 còn bất cập.*

Trên thực tế, không ít các trường hợp các bên có thỏa thuận mức phạt vi phạm, nhưng sự thỏa thuận đó lại tính trên giá trị của hợp đồng. Vậy, liệu khi phát sinh tranh chấp, Tòa án có chấp nhận mức phạt vi phạm giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm hay toàn bộ giá trị hợp đồng? Mặt khác, chứng minh thế nào là “*giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm*” hoàn toàn không đơn giản, đặc biệt là trong các loại hợp đồng dịch vụ phải thực hiện cụ thể theo tiến trình, không thực hiện được riêng rẽ, do nhiều người cùng thực hiện... Đó là chưa kể việc đánh giá, kết luận trong trường hợp phải đưa ra Tòa án giải quyết thì hoàn toàn phụ thuộc vào nhận thức chủ quan của Thẩm phán hoặc Hội đồng xét xử.

Tham khảo Điều 74 Công ước Viên 1980 về mua bán hàng hóa quốc tế (CISG) quy định: Tiền bồi thường thiệt hại xảy ra do một bên vi phạm hợp đồng là một khoản tiền bao gồm tổn thất và khoản lợi bị bỏ lỡ mà bên kia đã phải chịu do hậu quả của sự vi phạm hợp đồng. Tiền bồi thường thiệt hại này không thể cao hơn tổn thất và số lợi bỏ lỡ mà bên bị vi phạm đã dự liệu hoặc đáng lẽ phải dự liệu được vào lúc ký kết hợp đồng như một hậu quả có thể xảy ra do vi phạm hợp đồng, có tính đến các tình tiết mà họ đã biết hoặc đáng lẽ phải biết.

Việc dự liệu trước này trong một số trường hợp sẽ là một là căn cứ để giới hạn mức bồi thường thiệt hại trong thực tế..

(iv) Về điều kiện đối với đối tượng của hợp đồng KDBĐS là quyền sử dụng đất được phép đưa vào kinh doanh được quy định tại Điều 9

Luật KDBĐS 2014, trong đó có điều kiện “*Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Việc chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm cho nhiều quyền sử dụng đất và nhà ở không thể trở thành “*hàng hóa*” được phép đưa ra giao dịch trên thị trường bất động sản.

Kết luận chương 2

Những quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án đã phù hợp với những thay đổi và nhu cầu của thực tiễn và tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho các chủ thể xác lập các Hợp đồng một cách an toàn. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật hiện hành về thủ tục tố tụng hay pháp luật nội dung cũng bộc lộ nhiều bất cập khi chúng được vận dụng trong thực tiễn. Quy định về thẩm quyền của Tòa án nào có thẩm quyền thụ lý giải quyết còn nhiều bất cập và có xu hướng “chạy” theo yêu cầu của đương sự. Hoặc pháp luật nội dung mới chỉ quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản nhưng chưa hoàn thiện về Luật đăng ký bảo đảm và một số quy định khác về pháp luật nội dung. Mặc khác, một vướng mắc khá phổ biến là vướng mắc trong quá trình xử lý tại Tòa án, trong hoàn cảnh hiện nay, việc khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS thường kéo dài nhiều năm, làm mất thời gian và tốn nhiều chi phí vì vậy cần quy định áp dụng giải quyết theo thủ tục rút gọn đối với những vụ án đủ điều kiện.

Tất cả những bất cập được phân tích, bình luận và lý giải nêu trên nhằm tạo căn cứ cho những kiến nghị, giải pháp để hoàn thiện pháp luật sẽ được đề cập ở Chương 3.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, định hướng cải cách tư pháp

Thứ hai, bảo đảm sự đồng bộ của pháp luật

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật

*** Hoàn thiện pháp luật về thủ tục tố tụng và giải quyết**

- *Thứ nhất*, cần có văn bản hướng dẫn thống nhất về việc đương sự có quyền được lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Trong tình huống đã đặt ra trên, tác giả đồng ý với quan điểm thứ hai vì: Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn xuất hiện khi Tòa án thụ lý giải quyết. Tức là khi nộp đơn khởi kiện, họ có thể chọn một trong các Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 39, nếu không thì họ có thể lựa chọn một trong các Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 40 BLTTDS. Và nếu như họ đã có sự lựa chọn Tòa án có thẩm quyền để giải quyết và Tòa án đã thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền thì đương nhiên nguyên đơn không có quyền lựa chọn Tòa án có thẩm quyền khác giải quyết nữa.

- *Thứ hai*, cần áp dụng các quy định về thủ tục rút gọn của BLLTDS 2015 khi giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng KDBĐS. Hiện nay, khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án còn chưa linh hoạt trong quá trình thụ lý giải quyết, thủ tục còn rườm rà, mất nhiều thời gian.

Việc áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn nhằm rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS khi đảm bảo các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 317 BLTTDS 2015 thì Tòa án không phải mất nhiều thời gian để điều tra, xác minh mà vẫn có thể giải quyết vụ án đúng luật định, đảm bảo công bằng, lẽ phải, nhằm rút ngắn thời gian, hiệu quả, giảm chi phí xử lý tài sản đồng thời giảm thiểu nguy cơ rủi ro thanh toán khoản chi phí tố tụng khác phát sinh.

*** Hoàn thiện pháp luật về nội dung**

- *Về quy định thỏa thuận phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại.*

Một là, chấp nhận thỏa thuận của các bên về một mức bồi thường thiệt hại cố định tại thời điểm kí kết hợp đồng, đó có thể là một khoản

tiền nhất định hoặc là một cách tính thiệt hại được dự liệu từ trước phù hợp với Điều 74 của Công ước CISG;

Hai là, thỏa thuận về mức bồi thường thiệt hại cố định sẽ bị tuyên vô hiệu nếu việc dự liệu có dấu hiệu cho thấy nhằm mục đích trừng phạt bên vi phạm hợp đồng khi quy định khoản tiền quá lớn hoặc không hợp lý so với thiệt hại thực tế xảy ra;

Ba là, trong trường hợp hợp đồng được thiết lập giữa thương nhân và người tiêu dùng hoặc một bên yếu thế hơn, thỏa thuận cũng có thể bị tuyên vô hiệu nếu số tiền bồi thường thiệt hại do người tiêu dùng hoặc bên yếu thế hơn phải trả cao một cách bất cân xứng.

Bên cạnh đó, Điều 362 BLDS năm 2015 quy định: “Bên có quyền phải áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để thiệt hại không xảy ra hoặc hạn chế thiệt hại cho mình”. Nghiên cứu nội dung quy định này có thể thấy, sự bất lợi cho bên có quyền và nếu áp dụng trong thực tế sẽ không khả thi. Bởi theo quy định, bên có quyền phải có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để thiệt hại không xảy ra. Chính nội dung này, có thể bị bên vi phạm lợi dụng dẫn tới việc bên bị vi phạm có thể sẽ không nhận được khoản tiền bồi thường thiệt hại nào cả.

- Về thi hành án trong tranh chấp hợp đồng mà đối tượng là mua bán nhà ở hình thành trong tương lai còn nhiều khó khăn.

Thực tế cho thấy đa số những bản hợp đồng góp vốn, cho vay vốn, hợp đồng đặt cọc giữ chỗ mua nhà mà bản chất là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trá hình đều bị tuyên vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Những quy định như vậy có vẻ là những chế tài nghiêm khắc dành cho chủ đầu tư và bảo vệ quyền lợi người mua nhà nhưng vấn đề là khi cầm những bản án trên tay người mua nhà ở hình thành trong tương lai có giải quyết được hậu quả hay không? Vì có thể doanh nghiệp lại phá sản, chủ đầu tư không có khả năng hoàn trả khoản tiền đã nhận hay không chứ đừng nói là tiền bồi thường hay tiền lãi sẽ khó khăn trong vấn đề thi hành án. Theo tác giả, bên cạnh việc quy định như trên, pháp luật nên có cơ chế đảm bảo khả năng thi hành án đối với những tranh chấp trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Về vấn đề huy động vốn của các nhà đầu tư KDBDS:

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với Bộ tư pháp và các Bộ ngành có liên quan nghiên cứu trình chính phủ phê duyệt và ban hành các văn bản quy định về chính sách nhằm khuyến khích thành lập các quỹ đầu tư bất động sản trên cơ sở ưu đãi về thuế cho các nhà đầu tư vào quỹ; khuyến khích các nhà đầu tư khác cung cấp vốn trên thị trường

tín dụng thứ cấp cho các khoản cho vay đầu tư bất động sản đặc biệt là bất động sản nhà ở trên cơ sở được vay ưu đãi các nguồn vốn dài hạn của Chính phủ nhằm hạn chế rủi ro.

- Về hoàn thiện quy định về mức vốn pháp định tại Luật KDBĐS 2014:

Thứ nhất, mức vốn pháp định quy định là 20 tỷ VND⁸, gấp gần 3,5 lần so với trước đó là vẫn còn quá thấp so với thực tế của thị trường BĐS:

Vì khi đối chiếu với quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 15/05/2014 về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013 thì: “*điều kiện chủ đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là các chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của họ không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên*”. Như vậy, hiểu theo quy định trên thì một dự án BĐS quan trọng nhất là chủ đầu tư phải lo đối phó với quy định về điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án hơn là quan tâm đến quy định vốn pháp định nên chúng không còn nhiều ý nghĩa và vô hình chung làm vô hiệu hóa quy định vốn pháp định tại Luật KDBĐS2014.

Thứ hai, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 và Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 không còn quy định về vốn pháp định của Doanh nghiệp khi thành lập. Như vậy, quy định này của Luật KDBĐS không thống nhất với 2 Luật trên. Do vậy, việc quy định vốn pháp định trong Luật KDBĐS là không cần thiết.

- Về điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí về nhà đất theo hướng khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản, đồng thời phát triển mạnh các giao dịch chính thức trên thị trường. Thông qua thuế, phí và lệ phí, Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản, khuyến khích sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời giảm thuế và phí trong giao dịch trên thị trường bất động sản ở mức hợp lý nhằm khuyến khích giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch “ngầm”, các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách nhà nước, hạn chế thấp nhất các tranh chấp có thể phát sinh.

3.3. Các giải pháp về áp dụng pháp luật

Thứ nhất, để quy luật thị trường điều tiết sự phát triển của hoạt động KDBĐS, hạn chế sự can thiệp hành chính Nhà nước.

⁸ điều 10 của Luật Kinh doanh BĐS 2014

Đây là giải pháp quan trọng nhất, mang tính nền tảng nhất, mang lại sự ổn định nhất cho sự phát triển của hoạt động KDBĐS ở Việt Nam. Sự can thiệp của hành chính Nhà nước là một trở ngại lớn trong quá trình phát triển của hoạt động KDBĐS hiện nay. Vì vậy giảm tối đa sự can thiệp hành chính Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản theo hướng đề cho quy luật thị trường điều tiết hoạt động kinh doanh này.

Thứ hai, đổi mới hệ thống tài chính liên quan đến KDBĐS

Cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan liên quan trong việc nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các loại thuế và lệ phí liên quan đến bất động sản; cũng như hoàn thiện cơ chế chính sách tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp bất động sản nhà đất để vay vốn phát triển kinh tế; đề xuất các giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp trong xây dựng nhà ở cho thuê, bán trả dần và các loại nhà ở khác để hỗ trợ phát triển hàng hóa cho thị trường bất động sản.

Thứ ba, thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật của Nhà nước nói chung và các chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực KDBĐS nói riêng đến các chủ thể khi tham gia giao dịch.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác tìm hiểu và tuyên truyền pháp luật điều chỉnh quan hệ về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam nhằm hạn chế rủi ro cho các bên khi tham gia giao dịch. Tuy nhiên, để có thể xây dựng thị trường bất động sản phát triển minh bạch thì nước ta cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS hiệu quả, giảm thiểu các tranh chấp trong hợp đồng.

Kết luận chương 3

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

Trên cơ sở quán triệt các quan điểm thực hiện pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án nêu trên cần đồng bộ các giải pháp có tầm quan trọng, có ý nghĩa quyết định là hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động phổ biến, tuyên truyền, giáo dục pháp luật giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án, kiện toàn, đổi mới tổ chức hoạt động, nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án, cơ quan hỗ trợ tư pháp, các tổ chức cung cấp dịch vụ, tư vấn pháp lý.

KẾT LUẬN

Các tranh chấp liên quan đến hợp đồng KDBĐS diễn ra ngày càng nhiều hơn, phức tạp hơn dẫn đến những tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết ngày một gia tăng. Do vậy, đòi hỏi chất lượng áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án của Tòa án cần phải có tầm cao hơn, triệt để hơn, cần thiết phải có các giải pháp tích cực, lâu dài nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các tranh chấp xảy ra. Với nhận thức sâu sắc rằng tranh chấp hợp đồng KDBĐS sẽ tác động không nhỏ đến sự ổn định chính trị - xã hội. Theo đó, sự xuất hiện xu hướng toàn cầu hóa bất động sản, bao gồm cả 2 yếu tố nhà đầu tư trong nước ra mua nhà nước ngoài và người nước ngoài vào mua nhà, đầu tư tại Việt Nam. Việt Nam sẽ trở thành đất nước hội nhập về thị trường bất động sản rất cao như hiện nay thì việc nghiên cứu tìm ra các nguyên nhân nảy sinh tranh chấp để trên cơ sở đó tìm ra các giải pháp ngăn ngừa hoặc hạn chế các nguyên nhân này có ý nghĩa rất quan trọng nhằm bảo vệ tính ổn định và duy trì sự trật tự, bền vững của thị trường bất động sản. Trên cơ sở lý luận, qua thực tiễn nghiên cứu giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án thời gian qua, tác giả đã chỉ ra những tồn tại, hạn chế cũng như nguyên nhân của hạn chế, từ đó mạnh dạn đưa ra các quan điểm cũng như các giải pháp. Nếu được thực hiện đồng bộ và một cách nghiêm túc sẽ nâng cao được chất lượng giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án, góp phần không nhỏ làm lành mạnh các quan hệ xã hội, bảo vệ nền pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Trong khuôn khổ hạn hẹp của luận văn, tác giả phân tích làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án làm cơ sở cho việc đưa ra đề xuất cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về vấn đề này trong giai đoạn xây dựng nền kinh tế hội nhập thế giới.